

**Arch. SEVERINO BAZZANI**  
**via Uberti n.14/C- 47521 Cesena (FC)**  
**Tel. 05471929243**

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 35/2018**

**promossa da**

**BANCA \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*S.P.A.**

**Con sede in Roma via \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*n\*\***

**Contro**

**\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***

**\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

## SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA... ..	pag. 4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	pag. 4
02.2.) COMMENTI.....	pag. 5
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
03) PROPRIETA' .....	pag. 12
03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 12
03.2) DURATA DEL VINCOLO.....	pag.12
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	pag.12
04.1) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag.12
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI .....	pag.14
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 15
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 15
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 16
08.1)VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	pag. 16
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 16
10 ) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE .....	pag. 16
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU .....	pag. 16
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA .....	pag. 19
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 19
14) OPERE ABUSIVE .....	pag.19
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO .....	pag. 20
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag.20
17) NUOVO CATASTO URBANO.....	pag.20
18) VARIAZIONI CULTURALI .....	pag.20
19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag. 20
19.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag.21
19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE .....	pag. 21
19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 22
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag. 24
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag.25
21)ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag.25
22)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag.26

23) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag.26
24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 26
25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 27
26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag.27
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 28
28) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 30
27) INVIO PERIZIA – DEPOSITO .....	pag. 31
28) NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag. 33
29) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 34

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena via Uberti 14/C , iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 06.11.2019 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 20.02.2020 descrivo quanto segue:

**01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.**

Le operazioni peritali sono iniziate il 25.02.2020 le persone esegutate sono state avvisate tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata alle stesse presso il proprio domicilio in data 08.02.2020, alla data ed ora indicati nella comunicazione R/A previsto per il 25 Febbraio 2020 alle ore 15,00 l'abitazione risultava chiusa, e nessuna persona si è presentata. Il Custode Sig. \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*, provvedeva ad inserire nel porta lettere un avviso con la data del nuovo sopralluogo, fissata per il giorno 04 Marzo alle ore 16,30 ( v. all. n° 1)

Alla data e ora indica è stato possibile visionare l'immobile, era presente il Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in qualità di comproprietario.

**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;... "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....**  
**02.IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO.**

**IDENTIFICAZIONE**

INTERA PROPRIETA' su immobili ubicati in Comune di Forlì:

porzione di fabbricato sito in comune di Forlì, frazione Caserma , via Cervese n.\*\*\* int.1, costituita da un appartamento al piano terra, con annesse porzione di corte di pertinenza in proprietà esclusiva; il tutto distinto nel N.C.E.U. al Foglio 84 part.IIe nn. 39 sub.16-3087-3088 (graffate) piano T. Categoria A/3 classe 4 vani 4.

Le porzioni di corte par.IIe n.3087 e n.3088 sono distinte al Catasto Terreni, Foglio 84, part.IIe 3087 di mq.69 e 3088 di mq.16 totale mq. 85 e distinte alla Partita 1.

L'area e il sedime del fabbricato,ove è inserito l'appartamento, risulta distinta al C.T. al Foglio 84 con la part.IIa n. 39 di mq. 514. Ente urbano.

-Quota di comproprietà in ragione di 500/1000 sull'area urbana di pertinenza adibita a passaggio, distinta nel nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Foglio 84 con la part.IIa n.3086

piano T. area Urbana di mq. 43 (B.C.C) ai sub.16 e 17 della part.Illa 39.

Detta area risulta censita al C.T. come Ente Urbano.

## **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

Dalle visure catastali eseguite in data 27.11.2019 L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al:

° **Foglio 84 part.Illa.39-3087- 3088 sub.16 Cat.A/3 classe 4 Consistenza 4 vani superficie catastale totale 72 mq.,Totale escluso aree scoperte 65 mq.**via Cervese n. 327 piano T. int.1. Il tutto intestato a:

1)\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*nato in Repubblica Dominicana il \*\*:\*\*:\*\*\*\*c.f.

( \*\*\*\*\* ) proprietà ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

2) \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*nata in Repubblica Dominicana il \*\*:\*\*:\*\*\*\* proprietà ½ in regime di comunione di beni con \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

.Al Catasto Terreni la part.Illa 39 comprensiva dell'intero stabile ove è inserito

l'appartamento è distinta al: Foglio 84 part.Illa 39 Qualità Classe Ente Urbano Superficie are 05 ca 14. Partira 1.

Parti Comuni: l'immobile ha parti comuni e precisamente:

**part.Illa 3085** (B.C.C.) Area Urbana Comune a Tutti i Sub della part.Illa 39.

**Quota di proprietà in ragione di 500/1000 sull'area urbana di pertinenza, adibita a passaggio, distinta nel nuovo Catasto Edilizio Urbano di Forlì alla part.Illa 3086** (B.C.C.) Area Urbana Comune ai Sub.16 e Sub.17.di mq.43.

>Quote di comproprietà in ragione di 200,87/1000 sulle parti comuni dell'edificio.

Confini ( V.All .n.2)

Lo stabile confina sul prospetto, con la strada comunale via Cervese; lateralmente con appartamento in aderenza part.Illa 38. Sulla parte retrostante e laterale la corte dello stabile confina con corte di edificio part.Illa 3020 e e part.Illa 3085.

L'appartamento posto al P.T. con abitazione in aderenza part.Illa 38 , con appartamento adiacene pat.Illa 39 sub.17. Sovrastante ad esso con appartamento Sub.14. Sulla parte retrostante con il cortile distinto con il sub. 14 della part.Illa 39.

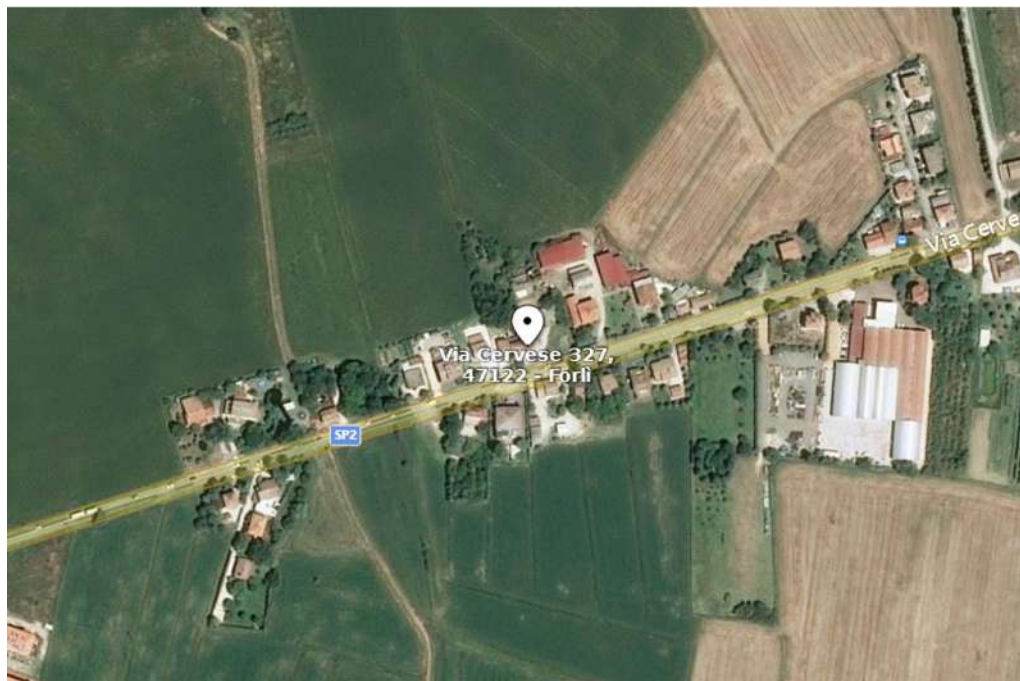
I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI : DI OGNI SINGOLA UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

### Descrizione dello stabile ove è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento.

L'immobile pignorato, un appartamento al piano terra, con corte di pertinenza, fa parte di uno stabile di due piani fuori terra, composto da quattro unità immobiliari.

Il fabbricato risulta ristrutturato nell'anno 2006 e terminato il 22 Giugno 2007, dispone di conformità dell'impianto termico ed elettrico, e dell' attestato di conformità dei lavori strutturali.



#### Vista aerea dell'area

Si accede allo stabile tramite un passo pedonale e uno carrabile, rientranti rispetto alla via Cervese ,dove sono i cancelli pedonale e carraio in metallo zincato e con a lato, un muretto in c.a di altezza m. 1,50 ,con citofoni e cassette per posta.

L'ingresso, area comune a tutte e 4 le unità di cui è composto l'immobile, confinante con la part.lla 3086 comune ai **sub.17 e al sub.16**; da quest'area si accede alla corte esclusiva ( part.lla 3087), ove vi è l'ingresso dell'appartamento.

La corte privata dell'appartamento, non ha accesso diretto alla via Cervese ma dalla corte comune alle due unità, ( part. lla 3086) divisa da essa con un cancello scorrevole posto sul confine.

L'immobile composto da due piani fuori terra ha struttura portante in muratura in laterizio ed intonacata a civile e tinteggiata . Alla base per un'altezza di cm. 35-40 vi è un rivestimento in lastre di sasso. Il cornicione risulta in c.a a vista. Le gronde e pluviali sono in rame, il manto della copertura e in tegole.

Esternamente sul prospetto è presente una canna fumaria in rame.

La corte comune è pavimentata con betonelle alveolari e nel marciapiede con betonella in cemento grigio, così pure la corte antistante l'abitazione con presenza di pozzetti e caditoie. A confine con la strada, vi è una rete metallica sorretta da pali in ferro, così pure sul confine con altra proprietà.

#### Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile, un appartamento in via Cervese n.\*\*\* int.1 posto al P.T.,ha l'ingresso dalla propria corte (3087);questa confina con la corte comune dell'appartamento adiacente, divisa da essa con un cancello scorrevole. Sugli altri lati la proprietà risulta recintata con rete. In detta corte è presente un gazebo in legno.

la porzione di corte distinta con part.lla 3088 di mq.16 risulta recintata con rete e non accessibile, di fatto risulta interclusa alla proprietà.

L'appartamento è composto da un vano ingresso –soggiorno –pranzo -cucina, disimpegno notte, bagno, letto matrimoniale, letto singolo.

Il tutto avente una superficie calpestabile di mq 52,83 e superficie commerciale mq. 63,80 i vani hanno altezza di m. 2,92.

Internamente le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

#### Rifiniture: e accessori:

Porte:la porta d'ingresso è composta da una vetrata e con scuroni esternamente, quelle interne sono in legno tamburato; nel disimpegno notte vi è una porta a scrigno.

Le finestre hanno telai e controtelai in legno verniciate colore bianco, con doppi vetri.

Esternamente sul prospetto sono munite di persiane, quelle sul retro hanno avvolgibili in plastica.

Pavimenti: i pavimentati sono in mattonelle di ceramica dim. cm. 33x33 colore chiaro.

Bagno: il bagno munito di finestra, è composto dai seguenti elementi in vetrochina bianchi: w.c., bidet, lavabo con mobile incorporato, vasca e box doccia in nicchia.

Il pavimento e rivestimento sono in mattonelle in ceramica cm. 20 x 20 colore chiaro.

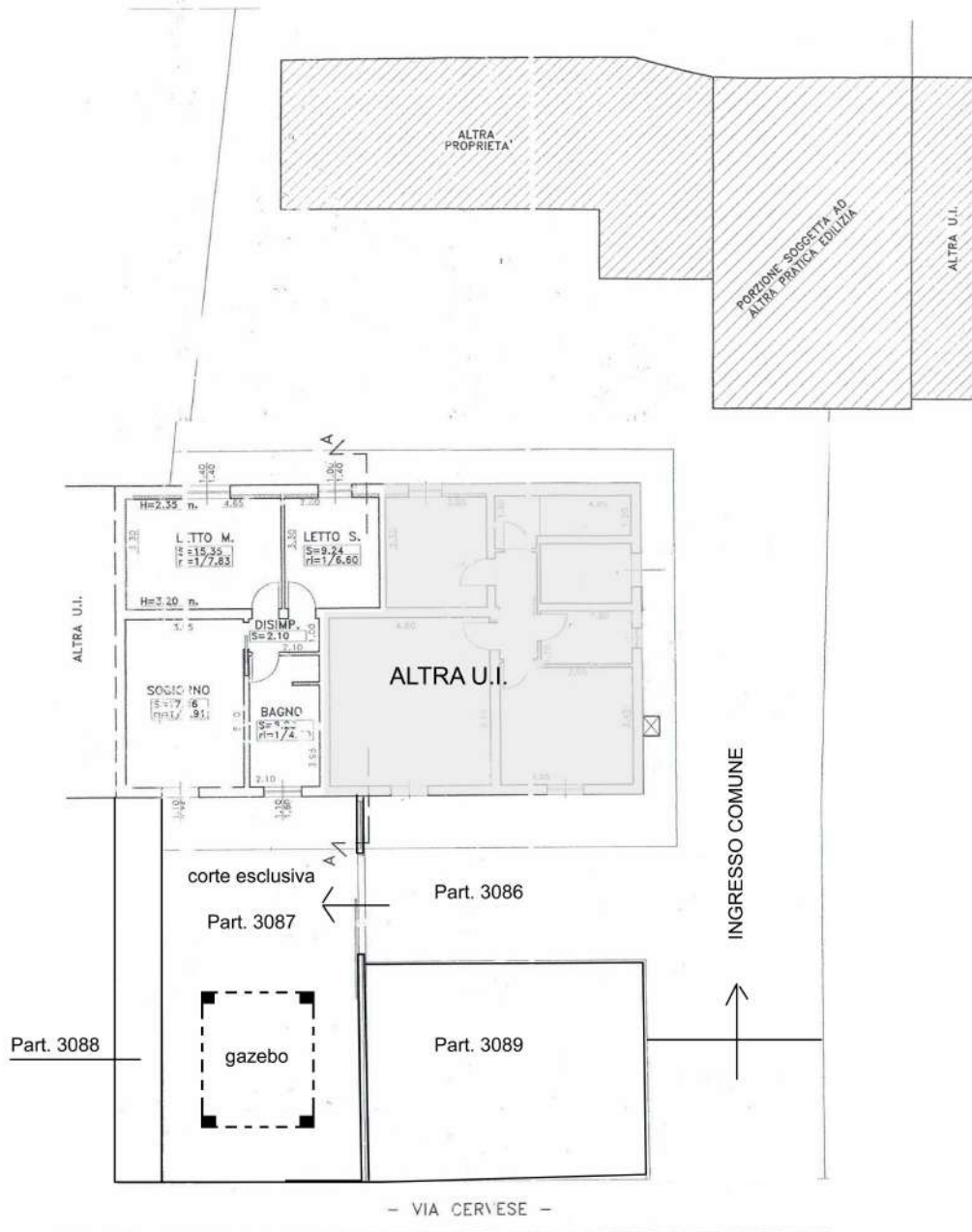
La parete ove vi è l'angolo cottura, ha rivestimento in mattonelle di ceramica di altezza m.1,60. La produzione dell'acqua calda e il riscaldamento avviene tramite una caldaia posizionata in cucina , marca Mynute tipo Beretta, le piastre radianti sono in acciaio con impianto sottotraccia; non è stato possibile reperire il libretto di conduzione della caldaia.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici con canalizzazione sottotraccia.

impianto elettrico, televisivo, gas , citofono.

Nelle camere da letto è stato messo in opera un controsoffitto in cartongesso che ne ha abbassato l'altezza delle stesse, con una misura minima ,da un lato di m. 2,34 e dall'altra parte rimane di m. 2,92 per cui la misura media risulta di m. 2,63, tale altezza media è inferiore a m. 2,70 misura minima obbligatoria per gli ambienti abitabili, ed anche alla misura diminuita in base alla L.R. relativa della diminuzione del 2%,che risulterebbe di m. 2,64. Pertanto tale controsoffittatura va rimossa.





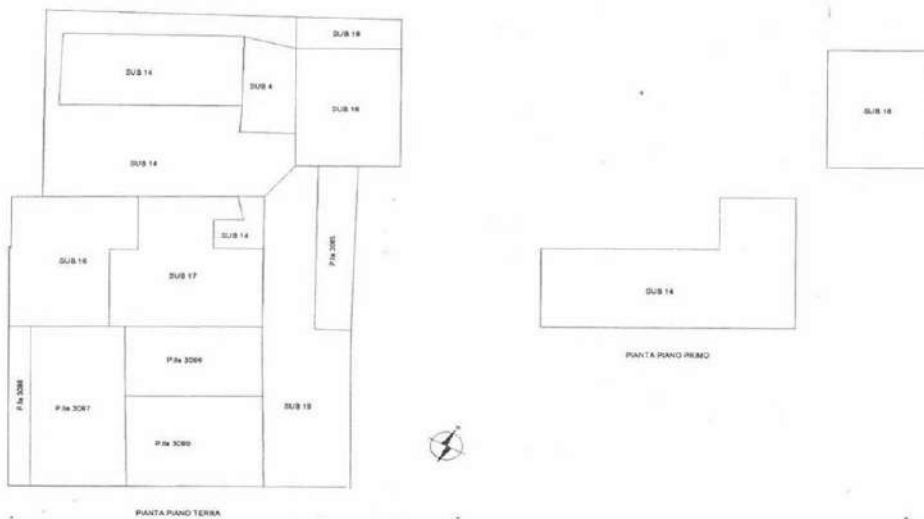
Pianta e corte dell'appartamento.

. Estratto di mappa con individuazione della particella



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Forlì

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Tappi Andrea	Inserito all'albo: Geometri	Prov. Forlì	N. 1354
Comune di Forlì	Sezione: 04	Foglio: 24	Particella: 33	Proccollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalzeati			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 200



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì**

planimetria  
scheda n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Forlì'	
Via Cervese _____ civ. 327	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tappi Andrea
Foglio: 84	Iscritto all'albo:
Particella: 39	Geometri
Subalterno: 16	Prov. Forlì' _____ N. 1364



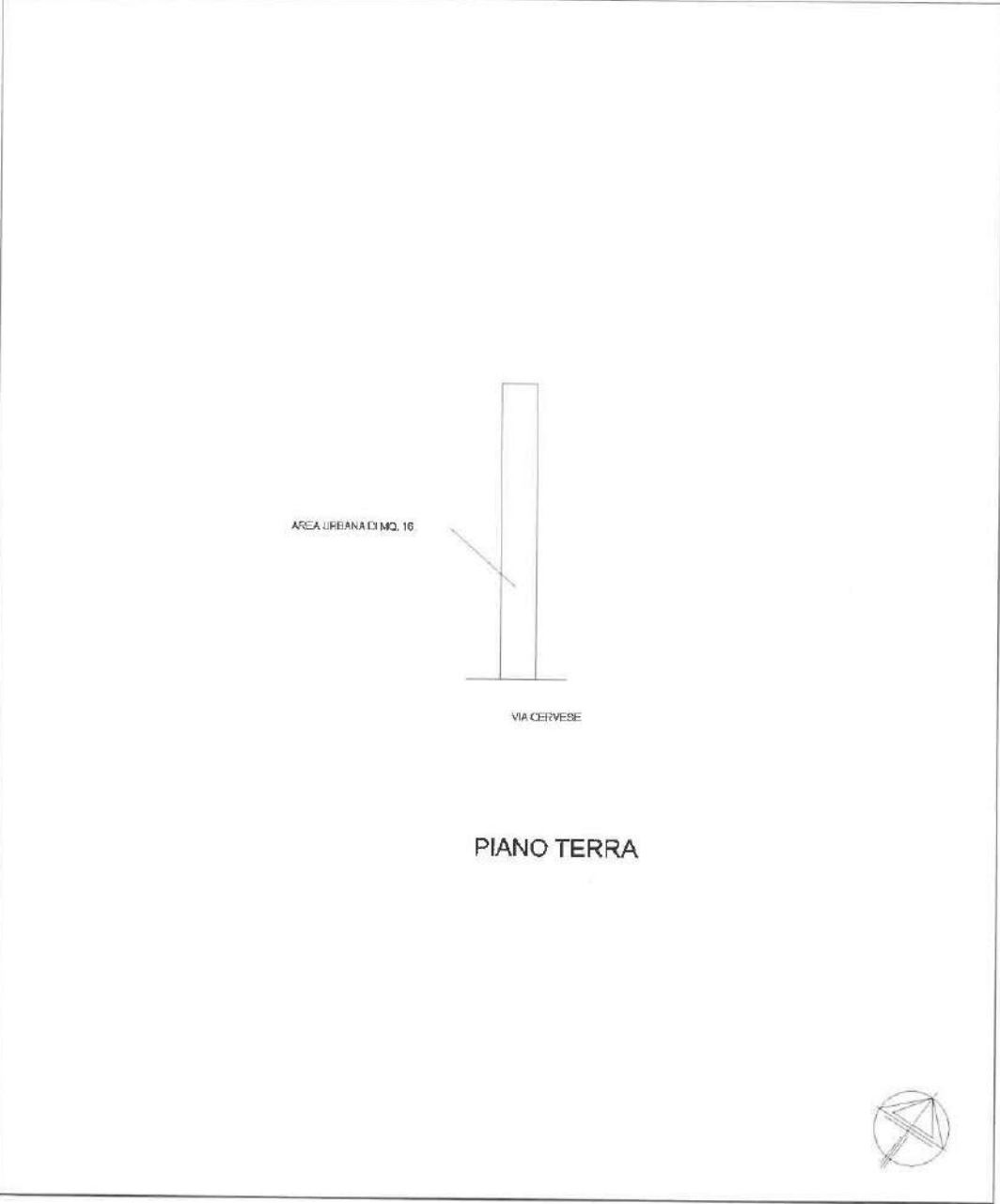
**PIANTA PIANO TERRA  
H:3.00**



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fappi Andrea
Isolotto all'albo:	Geometri
Prov. Forlì	N. 1364

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Forlì**

Comune di Forlì	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 84 Particella: 3088	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
FORLÌ				84		39					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
	1 via cervese							SOPPRESSO			
	2 via cervese							SOPPRESSO			
	3 via cervese							SOPPRESSO			
	4 via cervese	327	T					GARAGE			
	5 via cervese							SOPPRESSO			
	6 via cervese							SOPPRESSO			
	7 via cervese							SOPPRESSO			
	8 via cervese							SOPPRESSO			
	9 via cervese							SOPPRESSO			
	10 via cervese							SOPPRESSO			
	11 via cervese							SOPPRESSO			
	12 via cervese							SOPPRESSO			
	13 via cervese							SOPPRESSO			
	14 via cervese	327	T-1					APPARTAMENTO SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA			
	15 via cervese							SOPPRESSO			
	16 via cervese	327	T					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO GRAFFATO CON LA P.LLA 3087 (CORTE)			
	17 via cervese	327	T					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO GRAFFATO CON LA P.LLA 3089 (CORTE)			
	18 via cervese	327	T-1					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON CORTE ESCLUSIVA			
	19 via cervese	327	T					B.C.N.C. COMUNE A TUTTI I SUB. DELLA PARTICELLA 39			
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
FORLÌ				84		3085					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
	via cervese	327	T					AREA URBANA DI MQ 26			
Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
FORLÌ				84		3086					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
	via cervese	327	T					B.C.C. AREA URBANA COMUNE AI SUB. 16 E 17 DELLA PARTICELLA 39			

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune <b>FORLÌ</b>		Sezione	Foglio <b>84</b>	Particella <b>3087</b>	Tipo mappale	del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza <b>via cervese</b>	n° civ. <b>327</b>	Piani <b>T</b>	Scala	Int.	Entità di Costruzione
						DESCRIZIONE <b>CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA COL MAPPALE 39 SUB. 16</b>
Comune <b>FORLÌ</b>		Sezione	Foglio <b>84</b>	Particella <b>3088</b>	Tipo mappale	del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza <b>via cervese</b>	n° civ. <b>327</b>	Piani <b>T</b>	Scala	Int.	Entità di Costruzione
						DESCRIZIONE <b>AREA URBANA DI MQ. 16</b>
Comune <b>FORLÌ</b>		Sezione	Foglio <b>84</b>	Particella <b>3089</b>	Tipo mappale	del:
Sub.	UBICAZIONE via/piazza <b>via cervese</b>	n° civ. <b>327</b>	Piani <b>T</b>	Scala	Int.	Entità di Costruzione
						DESCRIZIONE <b>CORTE ESCLUSIVA GRAFFATA COL MAPPALE 39 SUB. 17</b>
Protocollo						data
IL TECNICO <b>Geom. TAPPI ANDREA</b>						
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ n. 1364						
Codice Fiscale: <b>TPPNDR61A10C373N</b>						firma e timbro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Vista dell'ingresso e della zona giorno



Vista della zona notte



Vista del bagno





Vista di dettaglio: serramenti e pavimentazioni



Vista degli spazi esterni : pergolato e pavimentazione in betonella

### 3 ) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN CAPO

#### ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA.

I Sigg. \*\*\*\* \* e \*\*\*\* \* sono proprietari dell'immobile per averlo acquistato con scrittura privata autenticata dal Notaio Gualfreduccio degli Oddi il 19 settembre 2006 , dalla Società “ \*\*\*\* \* di \*\*\*\* \* i , \*\*\*\* \* ” con sede in Forlì. Con tale atto gli stessi acquistano la piena proprietà di ½ ciascuno e dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile acquistato risulta un appartamento con corte distinto con :  
part.lla n.39 -3087-3088 graffate, Sub.16 identifica l'appartamento P.T. e part.3087 porzione di corte di mq.69 e la 3088 di mq.16 entrambe Enti Urbani.

**Nell'atto viene riportato una nota, la quale menziona che la part.lla 3088 risulta occupata da tempo immemorabile dal vicino, la parte acquirente dichiara di rinunciare a sollevare eccezioni.**

dal sopralluogo eseguito in loco è emerso che detta porzione risulta recintata e interclusa.

( v.all.04 )

#### 3/1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- la società \*\*\*\* S.N.C. Acquistava la piena proprietà degli immobili:
- Foglio84 part.39 sub.5,sub,6 e sub.13) dalla Signora \*\*\*\* con scrittura privata autenticata dal notaio Degli Oddo Gualfreduccio ,Repertorio 118675/12934 trascritto a Forlì il 02/01/2006 ai nn.69/47.
- La società \*\*\*\* S.N.C. con scrittura privata del notaio Degli Oddo Gualfreduccio del 07.12.2005 Repertorio 11875/12934 trascritto a Forlì il 02.01.2006 ai nn.68/46. acquista la piena proprietà dalla sig.ra \*\*\*\* gli immobili distinti al foglio 84 part.lla 30 sub.5 e sub.6

Alle Sig.re \*\*\*\* e \*\*\*\* , gli immobili gli erano pervenuti in seguito ai seguenti atti:

>Atto di compravendita del notaio Mercatali Adolberto redatto il 24.06.1998 rep. 81513/19629 Trascritto a Forlì il 03.07.1998 ai nn. 7813 /5680 .

Con tale atto la Sig.ra \*\*\*\* acquistava la quota di 1/1 di nuda proprietà e da \*\*\*\* ( n. a Forlì il \*\* .\*\* .\*\*\*\* il quale si riserva il diritto di usufrutto dell'immobile riportato al catasto ( foglio 84 part.lla 39 sub.7)

> Con lo stesso atto Trascritto a Forlì il 03.07.1998 ai nn.7812/5679 con il quale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* acquistava la quota di 1/1 di nuda proprietà da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* il quale si riserva l'intero diritto di usufrutto degli immobili riportati al C.F. (Foglio 39 part.IIa 39 sub.39, sub.5, sub.6 .Dai quali verrà originata in parte l'area urbana indicata in oggetto; l'usufrutto generale vitalizio spettante a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* si è riunito alla nuda proprietà appartenente alle sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* a seguito del suo decesso avvenuto a Forlì il 27/04/2002.

A \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* , l'immobile distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 84 part.IIa 39 graffato al Foglio 84 part.IIa 40 , è pervenuto da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\*e da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Fu \*\*\*\*\* , in virtù dell'atto del notaio Bevilacqua Mario del 13.02. 1955, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 09/03/1955 ai n n. 2256/1930. ( v. all.n.04 )

**04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

#### **Iscrizioni – Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì ai nominativi degli esecutati , riportate nella relazione notarile e aggiornate fino alla data del 27.11.2019

A nome di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risultano le seguenti iscrizioni:

>Trascrizione Contro del 23/02/2017 Reg.Generale 3232 , Reg. Part. 1959  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì- UNEP , Repertorio n. 519 del 10/02/2017

**Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobili.**

Immobili siti in Forlì.

>Trascrizione Contro del 15/02/2018 Reg.Generale 2797, Reg. Particolare 1894  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì- UNEP , Repertorio n. 178 del 19/01/2018

**Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobili.**

Immobili siti in Forlì

A nome di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* risultano le seguenti iscrizioni:

> **Ipoteca Volontaria** del 30/09/2006 Registro Generale n.19953 Registro Part.4388  
derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico Ufficiale Degli Oddi Galfarduccio Rep. 120707/13665/del19/09/2006

Immobili siti in Forlì.

>Trascrizione Contro del 23/02/2017 Reg.Generale 3232 , Reg. Part. 1959

Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì- UNEP, Repertorio n. 519 del 10/02/2017

**Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobili.**

Immobili siti in Forlì.

>Trascrizione Contro del 15/02/2018 Reg.Generale 2797, Reg. Particolare 1894

Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì- UNEP , Repertorio n. 178 del 19/01/2018

**Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale di Pignoramento Immobili.**

Immobili siti in Forlì.

( v.all.n.5)

**5) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Presso L'Agencia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento, e precisamente: planimetrie catastali degli immobili, visure catastali attuali e storiche, fabbricati e terreni, mappa catastale, elenco subalterni; dalle visure risulta che l'immobile pignorato è censito al Catasto Urbano di Forlì :

( v. all.n.2)

° **Foglio 84 part.IIa.39-3087- 3088 sub.16 Cat.A/3 classe 4 Consistenza 4 vani superficie catastale totale 72 mq Totale escluso aree scoperte 65 mq. Rendita Euro 304,86 . via Cervese n. 327 piano T.**

Le porzioni di corte part.IIe n. 3087 e n. 3088 sono distinte al Catasto Terreni, Foglio 84, part. IIe 3087 di mq.69 e 3088 di mq.16 totale mq.85. Partita 1.

. Il tutto intestato a:

1)\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*nato in Repubblica Dominicana il \*\*:\*\*:\*\*\*\*c.f.

( \*\*\*\*\* ) proprietà ½ in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

2) \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*nata in Repubblica Dominicana il \*\*:\*\*:\*\*\*\* proprietà ½ in regime di comunione di beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

L'area su cui insiste il fabbricato,ove è inserito l'appartamento, risulta distinta al C.T. al Foglio 84 con la part.IIa n. 39 di mq. 514 Ente urbano, Partita 1.

Le planimetrie catastali corrispondono al progetto concesso e allo stato di fatto.

**NOTA: Dal sopralluogo eseguito risulta che la porzione di corte distinta con la part.IIa 3088 di mq.16 risulta interclusa e in uso dal confinante, come risulta pure dall'atto di acquisto; e in base a tale situazione gli attuali proprietari, come descritto nell'atto**

**hanno rinunciato a qualsiasi rivalsa.**

**( v.all. 4)**

Considerato che detta particella risulta graffata con altre particelle identificative dell'appartamento sub.16 e precisamente part.lla 39-3087-3088, il sottoscritto ha provveduto, per un'eventuale scelta nella vendita all'asta, alla creazione di una particella autonoma, scorporandole dalle altre due, tramite due pratiche Docfa :data di variazione il 01.10.2020 risultando:

**>Foglio 84 part.lla 39 – 3087 sub.16 Cat. A/3 Cl. 4 Cons .4 Superf. 72.**

**>Foglio 84 par. lla 3088 Cat.F/1 T Superf.16**

**( v.all.n. 15 )**

Mutazioni catastali

1) Tipo Mappale del 14 Ottobre 2020 Protocollo n. FO 00499659

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Ente Urbano Superficie mq.16 Partita 1

2) **Frazionamento** del 19.09 .2006 prot. n.FO 0111695 in atti dal 19.09.2006

( n.111695.1/2006)

3) **Tipo mappale del 28/07/2006** prot. n.FO0096738 in atti dal 28.07.2006 (n.96738.1/2006)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup.530 mq. Partita 1

annotazioni comprende le Prt.lle 540-90 –Foglio 84

4) **Frazionamento del 19/09/2006** prot. n.FO0111695 in atti dal 19.09.2006 ( n.111695.1/2006)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup.16 mq. Partita 1

sono stati variati i seguenti immobili Foglio 84 part.39- foglio 84 part.lla 3086 -Foglio 84 part.lla 3087 -Foglio 84 part.lla 3089

5) **Tipo mappale del 28/07/2006** prot. n.FO0096738 in atti dal 28.07.2006 (n.96738.1/2006)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup.530 mq. Partita 1

annotazioni comprende le Prt.lle 540-90 –Foglio 84

6) **Tipo mappale del 28/07/2006** prot. n.FO0096738 in atti dal 28.07.2006 (n.96738.1/2006)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup.530 mq. Partita 1

annotazioni comprende le Prt.lle 540-90 –Foglio 84

7) **Frazionamento del 13.09.2005** prot.n..FO0114531 in atti dal 13.09,2005 (n.114531.1/2005)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup 724 mq. Partita 1

comprende le particelle40-90 del Fg.84

8) **Frazionamento del 24.07.2001** prot.n.3204 in atti dal 24.07.2001 n.2688.1/2001)

Foglio 84 part.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup 724 mq. Partita 1

sono stati variati i seguenti immobili. foglio 84 part.IIa 3020.

Foglio 84 part.IIa 3088 Qualità Classe Ente Urbano Sup.694 mq. Partita 1  
annotazioni : comprende le part.IIe 3083,3083,3084

9) Situazione dell'Impianto Meccanografico del 22.04.1975 Partita n.3141

Foglio 84 part.IIa 39 Qualità Classe Fabbricato Rurale Superficie 506

intestato a \*\*\*\*\* nato a Forlì il 23.10. 19\*\*

**6) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DEMUNCE DI SUCCESSIONE ..**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Forlì e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S.

omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire . (v.all.n° 7.)

**7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.**

L'abitazione all'indirizzo via Cervese n. \*\*\* int.1, di proprietà del sigg.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risulta occupata dalla famiglia delle persone

esecutate, come rilevato dal sopralluogo e come dalle risultanze anagrafiche del comune di Forlì,( certificati di stato di famiglia e residenza del 06.05.2020) e precisamente:

1) \*\*\*\*\* nato il \*\*:\*\*:\*\*\*\* ( \*\*\*\*\* ) in S. Francisco de\*\*\*\*\*

(Repubblica Dominicana)

2) \*\*\*\*\* nata il \*\*:\*\*:\*\*\*\* ( \*\*\*\*\* ) in Villa \*\*\*\*\*

3) \*\*\*\*\* nata il \*\*:\*\*:\*\*\*\* in Forlì (FC) ( \*\*\*\*\* )

4) \*\*\*\*\* nata il \*\*:\*\*:\*\*\*\* ( \*\*\*\*\* ) in Villa \*\*\*\*\*

(Repubblica Dominicana)

( v.all.11 ).

**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 DI NATURA CONDOMINIALE O 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;**

Sull'abitazione, non sussistono vincoli ad eccezione del vincolo del P.R.G. che stabilisce per l'edificio interventi di Restauro e Risanamento Conservativo. *“recupero e risanamento delle aree libere – ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi”..*

### **8) VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE**

Sull'immobile non esistono vincoli di provenienza.

### **9) ESISTENZA DI FORMALITA',VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Non c'è ne sono.

### **10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE....**

Trattasi di unità immobiliare indipendente, per cui non ci sono spese condominiali ne spese preventivate.

### **11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.**

Dal R.U.E. del Comune di Forlì risulta che l'immobile ricade :

**Art. 49.26 in sottozona A 5.4**



Estratto di RUE\_ Comune di Forli

### **Art. 29.46 Sotto zona A5.4 (edifici e complessi in cui prevale la funzione civile: presenza di annessi di origine rurale o accessori)**

1. In tale sotto zona sono sempre consentite, relativamente al fabbricato principale, le seguenti massime categorie di intervento: – restauro e risanamento conservativo –

recupero sottotetti (L.R. n. 5/2014) – recupero e risanamento delle aree libere – ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi – ristrutturazione edilizia (per i fabbricati principali se riconosciuti, sulla base di adeguata documentazione probante, in condizioni statiche tali da impedirne oggettivamente il restauro e per i fabbricati considerati non principali) 2. Nei fabbricati principali che abbiano conservato caratteri documentali e testimoniali, la ristrutturazione edilizia deve prevedere la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi. Eventuali elementi di pregio architettonici, stilistici e tipologici devono essere recuperati, ovvero documentati e riproposti.

( V.All, n.8)

**13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'**

.Lo stabile edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967 è stato oggetto di intervento di Restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso di fabbricato ad uso civile abitazione ; l'intervento è relativo ai vani del piano terra dello stabile, mentre non sono stati oggetto di lavori i vani posti al Piano Primo.

I lavori in oggetto, sono stati eseguiti in base ai seguenti atti autorizzativi:

**1) DIA, Denuncia di Inizio Attività del 10 Gennaio 2006 P.G. 0001222**

a nome \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in nome e per conto della Ditta \*\*\*\*\* S.n.C.di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Forlì Corso della Repubblica n.\*\*

**2) Comunicazione di inizio dei Lavori il 09/02/2006.**

**3) DIA, in variante Denuncia di Inizio Attività del 28 Agosto 2006 P.G.0045988**

**4) DIA, Denuncia di Inizio Attività del 22 Giugno 2007 P.G.0039856**

relativa ad un'apertura di una porta e tamponamento di quella esistente.

**5) Attestazione di Conformità e fine lavori strutturali ( pratica sismica n. 7253/06 prot.Gen 7253/06 ) , fine lavori del 20.10.2006**

a nome Dott. Ing. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**6) Dichiarazione di conformità dell'impianto Idraulico-Gas- caldaia**

rilasciato da Termosanitaria \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* (FC)

**7) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico**

rilasciato da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* s.n.c.di\*\*\*\*\* e C. con sede in Forlì.



**8) Dichiarazione di Conformità** dei lavori eseguiti relativi agli impianti fognari interni, del Dott. Ing. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Note :la DIA del 22 Giugno 2007 P.g 0039856, inerente lavori relativi lavori per l'apertura su muri portanti non sono stati eseguiti i lavori, per cui scaduti i termini di validità in seguito a sopralluogo di tecnici comunali, la stessa risulta archiviata in data 10/10/2010. Nella documentazione allegata alla pratica, non è stato possibile rintracciare il Certificato di Abitabilità e/o scheda asseverante di conformità dei lavori.

( v. all. n.9 )

#### **14) OPERE ABUSIVE....**

**L' immobili pignorato non risulta in regola** con le norme edilizie e urbanistiche;

Nelle camere da letto è stato messo in opera un controsoffitto che ne ha abbassato l'altezza minima per i vani abitabili di m.2,70 ; non essendo ammessa una domanda in sanatoria tale opera deve essere rimossa.

Nella corte è presente **un gazebo** con copertura con nailon e cannarelli ;come dichiarato dal Sig. \*\*\*\* \*\*\*\*\* all'epoca dell'installazione, da parte del personale Comunale fu eseguito un sopralluogo che sanzionò con un'ammenda l'abuso. Di tale verbale e relativa ammenda non si è riscontrata traccia nella pratica.

Attualmente la costruzione di un gazebo, se inferiore a mq. 25 è considerata edilizia libera per cui è ammessa , purchè non sia coperto da elementi impermeabili, pertanto tale copertura va rimossa.

#### **15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...**

#### **16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per l'immobile pignorato ,abitazione, vi è l'obbligo di allegazione del Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) ed essendone sprovvisto , si è provveduto tramite un tecnico abilitato, alla redazione del Certificato di Attestazione Prestazione Energetica dell'appartamento.(A.P.E.)

L'appartamento risulta classificato in **Classe Energetica G ( EPgl, nren 229,71 KWh/mq2 anno )**.

( v.All. n.10)

**17) Il fabbricato risulta regolarmente censito al N.C.E.U e C.Terreni di Forli'**

**18) VARIAZIONI COLTURALI. ( non c'è ne sono)**

**19) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI :**

19.1) CRITERI ADOTTATI

**Il criterio seguito nella stima** del bene sarà quello del cosiddetto confronto da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, dati SIM, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione con garage, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Nel caso specifico si è operato un confronto con abitazione adiacente avente le stesse caratteristiche e stesse rifiniture.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'appartamento, anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Il fabbricato è stato costruito negli anni 2006, risulta eseguito con sufficienti rifiniture e si presenta in discrete condizioni manutentive.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare grado di commerciabilità degli immobili, risulta attualmente una sufficiente richiesta, in quanto immobile indipendente con piccola corte, ed impianto di riscaldamento autonomo.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata. ( V.all.n.13 )

#### **19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate che valuta gli immobili in detta zona per Abitazioni civili, stato di conservazione, normale da un minimo di Euro/mq da 1.200,00 a 1.550,00 ( v. all. n. 14 ) e valori SIM, per zone di periferia e tipologia abitazioni simili. fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona delle caratteristiche del presente immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazione. Considerato inoltre che nel rogito dell'acquisto dell'anno 2006 l'immobile fu valutato in Euro 90.000,00, tenuto conto che in questi ultimi anni il valore degli immobili diminuito, ma per immobili di ridotte dimensioni il valore è rimasto pressoché invariato.

Nella valutazione dell'immobile vengono considerati, da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore di mercato unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, sia da ritenersi congruamente pari a:

**-per l'abitazione in sufficiente stato di conservazione, e con corte esclusiva si determina pari a Euro 1.200,00 al mq.**

**19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, le murature a confine con altre abitazioni verranno conteggiate al 50% "superficie commerciale". Trattasi di unità a sé stante e ben definita; I vani abitabili saranno valutati al 100% della loro superficie.

.Le misure sono state ricavate dalla planimetria del progetto con verifica sul reale, pertanto per l'appartamento, risulta una superficie calpestabile di mq. 52,83 e una **superficie Commerciale di mq. 63.80.**

	Superficie calpestabile (mq)	Superficie commerciale				
		Abitazione piano terra				
		Lunghezza (m)	Larghezza (m)	Superficie commerciale (mq)	Coeff. di valutazione	Totale mq. commerciali
<b>Piano terra</b>						
Soggiorno	17,86	4	5,6	22,4	100,00%	22,4
Letto	15,35	5	3,7	18,5	100,00%	18,5
Letto	9,24	2,9	3,8	11	100,00%	11
Disimpegno	2,1	1	2,2	2,2	100,00%	2,2
Bagno	8,28	2,2	4,4	9,7	100,00%	9,7
<b>Superficie</b>	<b>mq. 52,83</b>					<b>mq. 63,80</b>

**Superficie commerciale, abitazione mq. 63.80 commerciali.**

Per la corte esclusiva si determina un incremento del 10% del valore determinato dell'appartamento.

**.19) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO**

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

1) per l'**Appartamento** (superficie commerciale), valore € /mq 1.200,00

X mq. 63,80 = **Euro 79.750,00** al valore ottenuto va aggiunto un incremento pari al 10% per la corte esclusiva: (79.750,00 x 10%) = Euro 7.975,00 totale **Euro 87.725,00**

**(Ottantasettemilasettecentoventicinque/00), valore commerciale immobile con corte esclusiva .**

**Lotto A . I° ipotesi di vendita appartamento con corte esclusiva part.3087.**

**Valore commerciale stimato , Appartamento e con corte esclusiva part.lla 3087,  
Euro 87.725,00**

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, nella misura forfetaria predeterminata del 10%

Euro 87.725,00- 8.772,50 = **Euro 78.952 ,00 arrotondato a Euro 79.000,00**

**(Settantanovemila/00)**

Valore commerciale finale appartamento Sub.16 con corte esclusiva part.lla 3087.

**Lotto A (II Ipotesi ) ( appartamento con entrambe le corti: part.3087, part.lla 3088.**

**Considerato che la proprietà dell'appartamento comprende anche la part.lla 3088 di mq. 16, la quale risulta interclusa , in uso dal confinante, si valuta il valore commerciale della corte in Euro 2.000,00 ( Duemila/00)**

**Valore commerciale stimato, appartamento con corti, part.lle 3087 e 3088**

**= Euro 87.725,00 + 2.000,00= Euro 89.725,00**

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, nella misura forfetaria predeterminata del 10%

**= Euro 80.753,00 arrotondato a Euro 80.500,00 ( Ottantamila cinquecento/00)**

**20) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNOTATE UNA O PIÙ QUOTE.....**

I beni pignorati: composti da **appartamento con corte esclusiva** risultano in piena proprietà 1/1 alle persone esegutate.

Gli immobili (Appartamento con corte esclusiva) per la loro funzionalità e conformazione risultano non divisibili, pertanto sarà formato **un unico lotto .**

**.21)ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:**

**Piena proprietà su abitazione posta al piano terra di uno stabile,** composta da un

appartamento al P.T., vani abitabili :vano ingresso-soggiorno- pranzo- e ang.cucina, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale, camera singola . Superficie calpestabile mq.52,83 e commerciale mq. 63,80. Sul fronte casa vi è la corte esclusiva di mq. 69 con cancello carrabile, sulla quale insiste un gazebo con struttura in legno. Lo stabile è ubicato lungo la strada Cervese, nel piccolo Borgo di Caserma a confine Casemurate, provincia di Ravenna.

Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati di Forlì comune di Forlì.

.> Immobile, **appartamento** in via Cervese n. \*\*\* int.1 ,località Caserma.

,distinto al N.C.E.U. di detto Comune al:

> **Foglio 84 part.lla 39 sub.16-3087 Categoria .A/3 Consistenza 4 vani Superficie catastale Totale 72 mq. Totale escluse aree scoperte 65 mq.**

> **Corte** : al Catasto Terreni ,risulta distinta:

Foglio 84 part.lla 3087 Qualità Classe Ente Urbano Superficie mq. 69. Partita 1.

Con frazionamento del 14/10/2020 la particella 3088 graffata con le part.lle 39-3087 , in quanto non accessibile, è stata stralciata da queste, risultando un'area autonoma:

> **Area Urbana Foglio 84 pat.lla 3088 Qualità Classe Ente Urbano Superficie mq. 16**

Il Tutto intestato a:

\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato in Repubblica Domenicano \*\*:\*\*:\*\*\*\*c.f.

\*\*\*\*\*)) proprietà 1/2in regime di comunione dei beni con\_\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*n. in Repubblica Domenicana il\*\*.\*\*.\*\*\*\*.f. (\*\*\*\*\*))

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

>Il terreno su cui sorge il fabbricato è distinto al N.C.T. di detto comune al foglio 8 part.lla 39 Qualità classe Ente Urbano di are 05 centiare 14 Partita 1.

Il tutto risulta in sufficiente stato di conservazione e d'uso.

### VALORE LOCATIVO

**Locazione** Per la locazione dell'abitazione con corte, da quanto indicato dai dati OMI per le abitazioni in detta zona che vanno da un minimo di Euro 4,2 a un max di Euro 5,4;

Valutato lo stato di conservazione l'ubicazione dell'immobile, si stabilisce un valore locativo di Euro 4,2 al mq.

Pertanto Euro 4,2 x 63,80/mq Totale Euro 268,00 canone mensile ; pari a Euro 3.216.00

( tremiladuecentosedici)

( v.all.n.12 )

### 22) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI.

**Per la vendita degli immobili pignorati , sarà formato un unico lotto (Lotto A )**

**1) Porzione di Fabbricato composto da appartamento posto al piano Terra con corte esclusiva.**

**E/o in alternativa, in quanto la corte distinta con la part.IIa 3088 pur risultando interclusa, è di proprietà delle persone pignorate, così come qui di seguito descritto:**

**Lotto A . I° ipotesi di vendita appartamento con corte esclusiva part.3087.**

**Valore commerciale stimato , Appartamento con corte esclusiva part.IIa 3087,**

**Euro 87.725,00**

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, nella misura forfetaria predeterminata del 10%

**Euro 87.725,00- 8.772,50 = Euro78.952 ,00 arrotondato a Euro79.000,00**

**(Settantanovemila/00)**

**Valore commerciale finale appartamento Sub.16 con corte esclusiva part.IIa 3087.**

**Lotto A (II Ipotesi ) ( appartamento con entrambe le corti: part.3087, part.IIa 3088.**

**Valore commerciale stimato, appartamento con corti, part.IIe 3087 e 3088**

**= Euro 87.725,00 +(Euro 2.000,00 valore della corte 3088) = Euro 89.725,00**

Dall'importo finale si opera una riduzione del valore dovuta all'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, nella misura forfetaria predeterminata del 10%

**= Euro 80.753,00 arrotondato a Euro 80.500,00 ( Ottantamila cinquecento/00)**

**23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice fiscale delle persone esegutate, come validato in Anagrafe Tributaria e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*c.f. ( \*\*\*\*\* )

\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*c.f. ( \*\*\*\*\* )

**24) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO.**

Dalla certificazione rilasciata dal comune di Forlì, risulta che lo stato di famiglia degli esegutati è il seguente:

**A) dal Certificato Anagrafico di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Forlì in data**

**06/05/2020 risulta che :**

1) \*\*\*\* \* nato il \*\*.\*\*. in S. Francisco \*\* \*(Repubblica Dominicana)  
E

2) \*\*\*\* \* nata il \*\*.}. in Villa \*\*\*\* (Repubblica Dominicana)

Risultano aver contratto Matrimonio il \*\*.}. a Villa \*\*\*\* (Repubblica Dominicana)  
ATTO (assente) (V.all. n. 11

## **25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI**

**SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....** Dal certificato congiunto, stato di famiglia e residenza, rilasciato dal comune di Forlì , l'immobile è occupato dalla famiglia così composta :

) \*\*\*\* \* n. il \*\*.}. in S. Francisco \*\* \*(Repubblica Dominicana)

2) \*\*\*\* \* n. il \*\*.}. in Villa \*\*.}. (Repubblica Dominicana)

3) \*\*\*\* \* n. il \*\*.}. in Forlì.

4) \*\*\*\* \* n. il \*\*.}. in Villa \*\*\*\*( Repubblica Dominicana ( V. all.11 )

## **26) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCritte RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.**

, non risultano a carico degli esecutati , pendenti procedimenti civili aventi ad oggetto controversie relativi ai beni immobili in cui siano parte in causa .

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

Appartamento e corte esclusiva sono soggetti all'Imposta di Registro

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

**In conseguenza all'epidemia Covid -19 la perizia in oggetto,n.35/2018 è stata prorogata d'ufficio, con Udienza il 10.12.2020**

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

## **29) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER ( 10.12.2020) L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA (E DUNQUE ENTRO ( 09.11.2020), AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA L'ORIGINALE DELL'ELABORATO + 1 COPIA, CORREDATI ENTRAMBI DA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE.....**

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, è stata inviata, entro il termine concesso, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia agli all'esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, (09.11.2020) tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, viene depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica e n° 1 su supporto informatico.

#### **NOTE**

---

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile 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.

Li, 30.10.2020

Il Tecnico Estimatore

Arch. Severino Bazzani



## **ALLEGATI:**

- 
- DOC. 1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
  - DOC. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
  - DOC. 2-1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: FRAZIONAMENTO DOCFA**
  - DOC. 3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
  - DOC. 4) ATTO DI PROVENIENZA IMMOBILE**
  - DOC. 5) VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI**
  - DOC. 6) RELAZIONE NOTARILE**
  - DOC. 7) CERTIFICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE di FORLI'**
  - DOC. 8) STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE**
  - DOC. 9) CONCESSIONI EDILIZIE**
  - DOC. 10) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
  - DOC. 11) CERTIFICATO DI RESIDENZA E ATTO DI MATRIMONIO**
  - DOC. 12) PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI ,**
  - DOC. 13) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
-