

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 13/21

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

Forlì, 01/06/2022



## SOMMARIO

|     |          |   |        |
|-----|----------|---|--------|
|     | Premessa |   | Pag.3  |
| 1.  |          | Comunicazione all'esecutato   | Pag.3  |
| 2.  |          | Identificazione dei beni oggetto del pignoramento   | Pag.3  |
|     | 2.1      | Identificazione   | Pag.3  |
|     | 2.2      | a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza   | Pag.4  |
|     | 2.3      | Descrizione dell'immobile   | Pag.5  |
| 3.  |          | Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc   | Pag.6  |
| 4.  |          | Iscrizioni, trascrizioni  | Pag.6  |
| 5.  |          | Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento  | Pag.6  |
| 6.  |          | Omissioni fiscalmente rilevanti   | Pag.6  |
| 7.  |          | Stato di possesso dell'immobile   | Pag.6  |
| 8.  |          | Formalità, vincoli, ecc   | Pag.6  |
|     | 8.1      | Vincoli derivanti dall'atto   | Pag.6  |
|     | 8.2      | Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc  | Pag.6  |
| 9.  |          | Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,   | Pag.7  |
| 10. |          | Spese di gestione e manutenzione dell'immobile  | Pag.7  |
| 11. |          | Destinazione urbanistica e CDU  | Pag.7  |
| 12. |          | Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO  | Pag.7  |
| 13. |          | Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc   | Pag.8  |
|     | 13.1     | Irregolarità e difformità   | Pag.9  |
| 14. |          | Presenza di abusi, possibilità di sanatorie   | Pag.9  |
| 15. |          | Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile  | Pag.9  |
| 16. |          | Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.   | Pag.9  |
| 17. |          | Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.  | Pag.9  |
| 18. |          | Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU   | Pag.9  |
| 19. |          | Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso   | Pag.9  |
| 20. |          | Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati  | Pag.9  |
|     | 20.1     | Scelta del criterio di stima  | Pag.9  |
|     | 20.2     | Metodologia   | Pag.10 |
|     | 20.3     | Valore di stima dell'immobile   | Pag.10 |
| 21. |          | Pignoramento in una o più quote... comoda divisibilità  | Pag.13 |
| 22. |          | Elementi utili per le operazioni di vendita   | Pag.13 |
| 23. |          | Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti                              | Pag.14 |
| 24. |          | Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato   | Pag.14 |
| 25. |          | Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio...                              | Pag.14 |
| 26. |          | Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)                        | Pag.14 |
| 27. |          | Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause....  | Pag.14 |
| 28. |          | Regime fiscale dell'immobile  | Pag.14 |
| 29. |          | Istanza di proroga  | Pag.14 |
| 30. |          | Deposito dell'elaborato peritale  | Pag.14 |
| 31. |          | Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale | Pag.14 |
| 32. |          | CDU   | Pag.15 |
| 33. |          | Elenco Allegati   | Pag.15 |



## Premessa

In data 15/11/2021 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 13/21 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, il sottoscritto \*\*\*\*\*, iscritto all'\*\*\*\*\* della  
Provincia di Forlì – Cesena al \*\*\*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in  
\*\*\*\*\*, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito  
formulato descrive quanto segue:

## OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 24/02/2022;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 31/05/2022;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 14/04/2022, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 26/03/2022 e ritiro dello stesso in data 11/04/2022;
- Ispezione ipotecaria in data 30/05/2022;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

### **1. Comunicazione all'esecutato.....**

Il debitore è stato informato dal Custode della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora stabilita. **(v. allegato 1- Comunicazione sopralluogo)**

### **2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....**

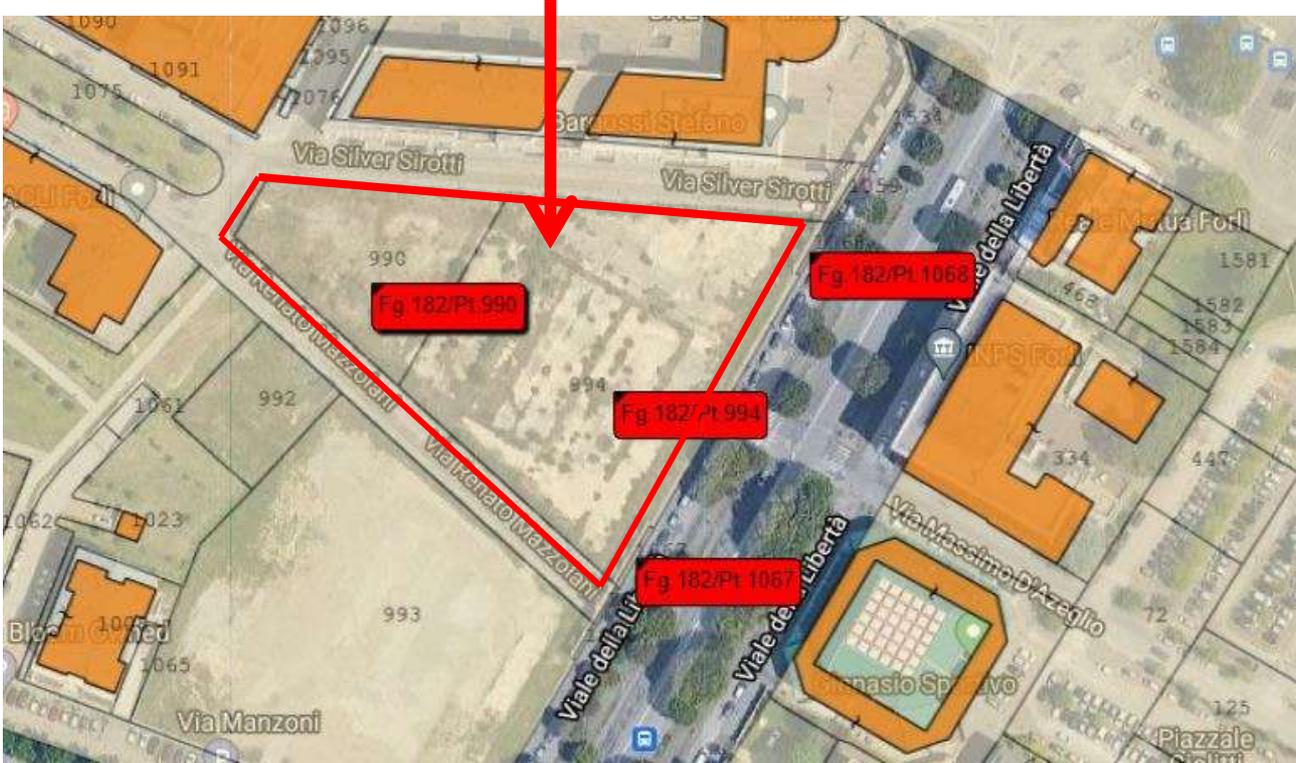
#### **2.1. Identificazione.**

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

1. Area urbana in Forlì, Viale della Libertà, costituita da n°4 particelle di terreno.

L'intera area scoperta risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 182 con le particelle 990,994,1067, 168 ente urbano, avente una superficie catastale complessiva di mq. 6740,00. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.





Viale della Libertà, snc, Forlì, FC – Inquadramento geografico

**2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.**

**a) Dati catastali**

Il bene risulta distinto al C.T. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

| Fg  | Part. | Sub | porz | Qualità     | Classe | Superficie | Deduz | Reddito   |            |
|-----|-------|-----|------|-------------|--------|------------|-------|-----------|------------|
|     |       |     |      |             |        |            |       | Ha are ca | Dominicale |
| 182 | 990   |     |      | Ente urbano |        | 16 80      |       |           |            |
| 182 | 994   |     |      | Ente urbano |        | 50 30      |       |           |            |
| 182 | 1067  |     |      | Ente urbano |        | 18         |       |           |            |
| 182 | 1068  |     |      | Ente urbano |        | 12         |       |           |            |

Indirizzo: Viale della Libertà, snc

Intestato a:

- \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

**(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto terreni, Visura storica per soggetto, Estratto di mappa)**

**b) Confinanti**

Il bene confina con:

Ragione: *pubblica via*



### c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro, come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

| Catasto Terreni                        | Foglio | Particella | Sub | Qualità     | Classe | Superficie<br>Ha are ca |  |  |
|--|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------------------|--|--|
| Atto di Pignoramento e Nota di trascr. | 182    | 990        |     | F1          |        |                         |  |  |
|  | 182    | 994        |     | F1          |        |                         |  |  |
|  | 182    | 1067       |     | F1          |        |                         |  |  |
|  | 182    | 1068       |     | F1          |        |                         |  |  |
| Dati catastali acquisiti               | 182    | 990        |     | Ente urbano |        | 16 80                   |  |  |
|  | 182    | 994        |     | Ente urbano |        | 50 30                   |  |  |
|  | 182    | 1067       |     | Ente urbano |        | 18                      |  |  |
|  | 182    | 1068       |     | Ente urbano |        | 12                      |  |  |

### 2.3 Descrizione dell'immobile

Area urbana sita in comune di Forlì, in fregio al viale della Libertà. L'intera area presenta forma trapezoidale e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.6740. Lungo il perimetro è presente una recinzione a rete metallica che separa i terreni dalle aree confinanti. Sul terreno, ove sono visibili tracce di pavimentazioni sia cementizia che in asfalto risalenti al preesistente impianto industriale, ha preso dimora una vegetazione spontanea sia arborea che arbustiva. I terreni catastalmente individuati con le particelle 990 e 994 rappresentano la quasi totalità dell'intera superficie mentre le particelle 1067 e 1068 individuano porzioni dei "portali d'accesso" lungo il viale della Libertà che sono ciò che rimane del vecchio muro perimetrale che costituiva la quinta urbana di delimitazione dell'area.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3)**.



### **3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..**

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: \*\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*– proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 28/11/2008 Rep. 362549. **(Ved. Allegato 4. – Compravendita).**

### **4. Iscrizioni, trascrizioni....**

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\* aggiornato alla data 01 marzo 2021, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale **(v. allegato 5 – Certificato Notarile)**, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 30/05/2022, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Allegato 6 - Ispezione).**

### **5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

Omissis - Trattasi di terreni.

### **6. Omissioni fiscalmente rilevanti.**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

### **7. Stato di possesso dell'immobile.**

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano liberi. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili pignorati. **(ved. Allegato 7 – Comunicazione A.E.).**

### **8. Formalità, vincoli, ecc..**

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

#### **8.1. Vincoli derivanti dall'atto.**

Si rimanda all'allegato 4.

#### **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.



I principali Vincoli e o tutele insistenti sull'area di edificazione risultano quindi essere:

- All'interno del POLO\_SF - Stazione Ferroviaria;
  - Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
  - Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
  - Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
  - Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC.
  - non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.
- In aggiunta a quanto sopra certificato restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

*Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8– C.D.U.*

### **9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....**

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali non ve ne sono trattandosi di terreni.

### **10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...**

*Omissis*

### **11. Destinazione urbanistica e CDU**

Le particelle di terreno distinte al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg. 182 con i mappali 990,994,1067 e 1068

**risultano avere la seguente destinazione urbanistica:**

- **Sottozona AC1-** Aree complesse di riqualificazione urbana comprese in ambiti di trasformazione, attuate: ex Mangelli - art.51 delle norme di RUE con specifica simbologia M - Aree idonee per l'inserimento di medie strutture di vendita - art.6bis delle norme di RUE.---

**(v. allegato 8– C.D.U.)**

### **12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO**

*Omissis*



### 13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

In data 12/08/2011 era stata rilasciata Concessione Edilizia n°173 con P.G. 38328: la Concessione non è mai stata ritirata, non sono stati pagati gli Oneri di urbanizzazione e costruzioni e la stessa risulta, ad oggi, scaduta.

Al fine di verificare il confine del lotto oggetto di esecuzione sono state eseguite le seguenti operazioni. Dalla visura storica catastale è stato reperito il numero del tipo di frazionamento che ha costituito il lotto, in particolare il TF 12202 del 07/02/2002. Successivamente è stato richiesto, tramite piattaforma sister, copia del libretto delle misure (ovvero delle misure eseguite nel 2002 per tracciare la lottizzazione). Questi dati sono stati elaborati con specifico programma in modo tale da ottenere un file di disegno digitale CAD. Successivamente, con l'ausilio di strumentazione topografica GPS di precisione è stato eseguito un rilievo dello stato dei luoghi (ovvero del lotto oggetto di esecuzione – recinzione e cordoli esistenti) e dei punti di riferimento catastali (Punti Fiduciali) utilizzati a suo tempo per il frazionamento del 2002. La successiva elaborazione dei dati rilevati ha fatto sì di avere un disegno digitale CAD anche del rilievo attuale. A questo punto, con una semplice sovrapposizione dei due disegni, tramite i punti fiduciali in comune, è stato possibile verificare quali sono i confini del lotto. I confini del lotto coincidono con la fine della pavimentazione esistente e non con la rete metallica, che è stata montata leggermente arretrata rispetto al confine (sul limite del cordolo interno). **(v. allegato 9– Rilievo topografico e raffronto)**



### **13.1. Irregolarità e difformità**

Omissis

### **14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, .....**

Omissis

### **15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

### **16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.**

Trattandosi di terreni costituiti in enti urbani inedificati non è necessaria la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

### **17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.**

Omissis.

### **18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, .....**

Omissis.

### **19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, .....**

Omissis.

### **20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....**

#### **20.1. Scelta del criterio di stima.**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS), nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca, nel caso, l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.).



## 20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la metodologia del Cost Approach. La Stima a Costo (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

## 20.3. Valore di stima dell'immobile.

### A. Cost Approach

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando il procedimento del Cost Approach.

#### SEGMENTO DI MERCATO

#### LOTTO 01-Terreno edificabile Viale Della Libertà, - - 47122 - FORLI' (FO)

##### Denominazione

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Classificazione</b> | Terreno edificabile  |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale privata |

##### Localizzazione/Ubicazione

|                            |            |                  |    |
|----------------------------|------------|------------------|----|
| <b>Comune</b>              | FORLI'     | <b>Provincia</b> | FO |
| <b>Località/Fraz./Zona</b> |            |                  |    |
| <b>Posizione</b>           | Periferica |                  |    |

##### Tipologia immobiliare

|                          |                   |                         |  |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| <b>Tipologia</b>         | Fabbricato urbano | <b>Categoria</b>        |  |
| <b>Proprietà</b>         | Esclusiva         |                         |  |
| <b>Unità Immobiliare</b> |                   | <b>Dimensione unità</b> |  |

##### Tipologia edile

| <b>Edificio</b>             |                 |               |                              |
|-----------------------------|-----------------|---------------|------------------------------|
| <b>Indice Superficiario</b> | <b>Rapporto</b> |               | <b>Indice tipologico (%)</b> |
| Sup. commerciale (SUP)      | SUP/SUP         | 0,00/0,00     | 100,00                       |
| Superficie fondiaria        | Sf/SUP          | 6.740,00/0,00 | 0,00                         |

##### Rapporti di posizione

|   |      |
|---|------|
| <b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b> | 1,00 |
|---|------|



|  |      |
|--|------|
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>   | 1,00 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b> | 1,00 |

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in FORLI' (FO), Viale Della Libertà, -, avviene mediante la seguente formula: Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è giovedì 19/05/2022.

## DUE DILIGENCE

**LOTTO 01 - Terreno edificabile Viale Della Libertà, - - 47122 - FORLI' (FO)**

### ■ **DUE DILIGENCE**

| <b>Data</b>                                   | <b>Due Diligence / Analisi di conformità</b>  | <b>Conformità</b> | <b>Costo ripristino (€)</b> |
|---|---|-------------------|-----------------------------|
| 19/05/2022                                    | <p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>Dalla visura storica catastale è stato reperito il numero del tipo di frazionamento che ha costituito il lotto, in particolare il TF 12202 del 07/02/2002.</p> <p>Successivamente è stato richiesto, tramite piattaforma sister, copia del libretto delle misure (ovvero delle misure eseguite nel 2002 per tracciare la lottizzazione).</p> <p>Questi dati sono stati elaborati con specifico programma in modo tale da ottenere un file di disegno digitale CAD.</p> <p>Successivamente, con l'ausilio di strumentazione topografica GPS di precisione è stato eseguito un rilievo dello stato dei luoghi (ovvero del lotto oggetto di esecuzione - recinzione e cordoli esistenti) e dei punti di riferimento catastali (Punti Fiduciali) utilizzati a suo tempo per il frazionamento del 2002.</p> <p>La successiva elaborazione dei dati rilevati ha fatto sì di avere un disegno digitale CAD anche del rilievo attuale. A questo punto, con una semplice sovrapposizione dei due disegni, tramite i punti fiduciali in comune, è stato possibile verificare quali sono i confini del lotto. I confini del lotto coincidono con la fine della pavimentazione esistente e non con la rete metallica, che è stata montata leggermente arretrata rispetto al confine.</p> | Conforme          | 0,00                        |
| <b>Totale costi ripristino Non conformità</b> |   |                   | <b>0,00</b>                 |

## COST APPROACH

**LOTTO 01 - Terreno edificabile Viale Della Libertà, - - 47122 - FORLI' (FO)**

### ■ **Stima a Costo** ■ **STIMA AI COSTI** ■ **Terreni**

| <b>N.</b> | <b>Descrizione</b> | <b>Prezzo unitario (€)</b> | <b>Importo (€)</b> | <b>%</b> | <b>Deprezzamenti (€)</b> |
|-----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------|--------------------------|
|-----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------|--------------------------|



|               |   |        |              |        |      |
|---------------|---|--------|--------------|--------|------|
| 1             | Terreno edificabile - (S.U.L. sviluppabile residenziale 2.412,00 mq - terziaria 7.033,00mq) 6.740,00 m <sup>2</sup> | 500,00 | 3.370.000,00 | 100,00 | 0,00 |
| <b>Totali</b> |   |        | 3.370.000,00 | 100,00 | 0,00 |

#### RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

#### LOTTO 01 - Terreno edificabile Viale Della Libertà, - - 47122 - FORLI' (FO)

#### Valore di mercato

| Valore di mercato |               | [Stima a Costo] |
|-------------------|---------------|-----------------|
| Variabile         | Procedimento  | Valore (€)      |
| Stima a Costo     | Cost Approach | 3.370.000,00    |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 3.370.000,00 € Diconsi Euro tremilionitrecentosettantamila

#### QUADRO RIASSUNTIVO

#### ***Lotto 01 - Lotto 1***

| N.   | Compendio immobiliare e Valutazione  | Valore (€)   |
|--|--|--|
| 1  | Per l'immobile classificato come Terreno edificabile Viale Della Libertà, - - 47122<br>- FORLI' (FO) |  3.370.000,00 |
| <b>il Valore di mercato alla data di stima del 19/05/2022</b><br>è pari a 3.370.000,00 € |  |  |
| <b>Totale</b>  |  | 3.370.000,00   |



A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

| <b>Variabile</b>  | <b>Procedimento</b>        | <b>Valore (€)</b> |
|---|----------------------------|-------------------|
| Stima a Market Comparison Approach  | Market Comparison Approach | 3.370.000,00      |
| riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | 10%                        | 337.000,00        |
| Oneri di ripristino e/o sanatoria   |                            | 000,00            |

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.3.033.000,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali

|   |
|---|
| <p><b><u>VALORE DELL'IMMOBILE</u></b><br/> <b><u>€.3.033.000,00 (euro tremilionitrentatremila/00)</u></b></p> |
|---|

***21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.***

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta convenientemente divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

***22. Elementi utili per le operazioni di vendita.***

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di**

Area urbana sita in comune di Forlì, in fregio al viale della Libertà. L'intera area presenta forma trapezoidale e morfologia pianeggiante con superficie catastale complessiva pari a mq.6740. Lungo il perimetro è presente una recinzione a rete metallica che separa i terreni dalle aree confinanti. Sul terreno, ove sono visibili tracce di pavimentazioni sia cementizia che in asfalto risalenti al preesistente impianto industriale, ha preso dimora una vegetazione spontanea sia arborea che arbustiva. I terreni catastalmente individuati con le particelle 990 e 994 rappresentano la quasi totalità dell'intera superficie mentre le particelle 1067 e 1068 individuano porzioni dei "portali d'accesso" lungo il viale della Libertà che sono ciò che rimane del vecchio



muro perimetrale che costituiva la quinta urbana di delimitazione dell'area. **Valore locativo non definibile.**

**23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....**

Data la natura e la consistenza del bene immobile pignorato, costituito da particelle di terreno edificabile, lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.

**24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.**

- \*\*\*\*\* C.f. \*\*\*\*\*

**25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....**

Omissis

**26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)**

Omissis

**27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....**

Omissis

**28. Regime fiscale dell'immobile.**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

**29. Istanza di proroga.**

Omissis

**30. Deposito dell'elaborato peritale.**

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

**31. Invio alle parti, deposito attestazione degli Invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..**

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia



cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 10**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e l'originale CDU.

### **32. C.D.U.**

*Omissis*

### **33. Allegati.**

Allegato "A"

Allegato "A" epurato\*;

Allegato 1- Comunicazione sopralluogo\*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegati 4 – Atto di provenienza\*;

Allegato 5 - Certificato Notarile\*;

Allegato 6- Ispezione A.E\*;

Allegato 7 -Comunicazione A.E.;

Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica\*;

Allegato 9 – Rilievo topografico e raffronto

Allegato 10- Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute\*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 01/06/2022

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

