

TRIBUNALE DI FORLI'
PRIMA SOTTOSEZIONE CIVILE

Liquidazione del patrimonio

R.G. n.17/2020

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA BARBARA VACCA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
con
ALLEGATI

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

LIQUIDATORE: Dott.ssa Sonia Guariglia

R.G. n.17/2020 - Pagina 1 di 95



INDICE GENERALE	Lotto A	Lotto B	Lotto C	Lotto D
01) SOPRALLUOGO	pag.5	pag.5	pag.5	pag.5
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI ,	pag.6	pag.31	pag.47	pag.76
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE				
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI				
02.2.1) COMMENTI				
02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE				
02.4) RAPPRESENTAZIONE E FOTO				
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.20	pag.38	pag.63	pag.82
03.1) PROPRIETA'				
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE				
03.2.1) COMMENTI				
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO				
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO				
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.21	pag.39	pag.64	pag.83
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.22	pag.40	pag.65	pag.84
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.22	pag.40	pag.65	pag.84
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.22	pag.40	pag.65	pag.84
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.23	pag.41	pag.66	pag.85
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA				
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI				
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE				
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.24	pag.42	pag.67	pag.86
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.24	pag.42	pag.67	pag.86
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.24	pag.42	pag.67	pag.86
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.25	pag.43	pag.68	pag.87
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'				
13.1.1) COMMENTI				
13.2) REGOLARITA' EDILIZIA				
13.3) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI				
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.26	pag.44	pag.69	pag.87
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.26	pag.44	pag.69	pag.87
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.27	pag.44	pag.70	pag.88
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.27	pag.44	pag.70	pag.88
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.27	pag.44	pag.71	pag.88
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.27	pag.44	pag.71	pag.88
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.28	pag.45	pag.72	pag.89
19.1) CRITERI ADOTTATI				
19.2) FONTI INFORMAZIONI				
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE				
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE				
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.31	pag.46	pag.75	pag.90
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.91	pag.91	pag.91	pag.91
23) CODICE FISCALE	pag.92	pag.92	pag.92	pag.92
24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.92	pag.92	pag.92	pag.92
25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.92	pag.92	pag.92	pag.92
26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.93	pag.93	pag.93	pag.93
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.93	pag.93	pag.93	pag.93
28) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.93	pag.93	pag.93	pag.93
29) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.93	pag.93	pag.93	pag.93
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.94	pag.94	pag.94	pag.94
- ELENCO ALLEGATI	pag.95	pag.95	pag.95	pag.95



Con ordinanza del Giudice Dott.ssa Barbara Vacca in data 20 novembre 2020, il sottoscritto Mingozi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 è stato incaricato della valutazione dei beni immobili oggetto della procedura di liquidazione del patrimonio n.17/2020.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.



PREMESSA

Lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare quattro lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi in un mercato immobiliare in fase recessiva.



LOTTO A

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì, via delle Campane n.2/A e censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 123 Particella 1385 Sub.1 e 2.



LOTTO B

Quota di proprietà pari a 1/2 relativamente a terreno agricolo di mq.9.902 sito nel Comune di Forlì, via delle Campane e censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 123 Particelle 1210, 1212, 1213.



LOTTO C

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì, via delle Campane n.1 e censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 123 Particella 101 Sub.1, 2 e 3.



LOTTO D

Quota di proprietà pari a 1/4 relativamente a terreno agricolo di mq.21.298 sito nel Comune di Forlì, via delle Campane e censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 123 Particelle 362, 363, 364.



01) COMUNICAZIONE DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di martedì 9 febbraio 2021 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, della Dott.ssa Sonia Guariglia quale liquidatore designato e della Sig.ra

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto;
- rilievo metrico dei locali.



LOTTO A**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;****02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì, Frazione Carpinello, in via delle Campane civico n.2/A.

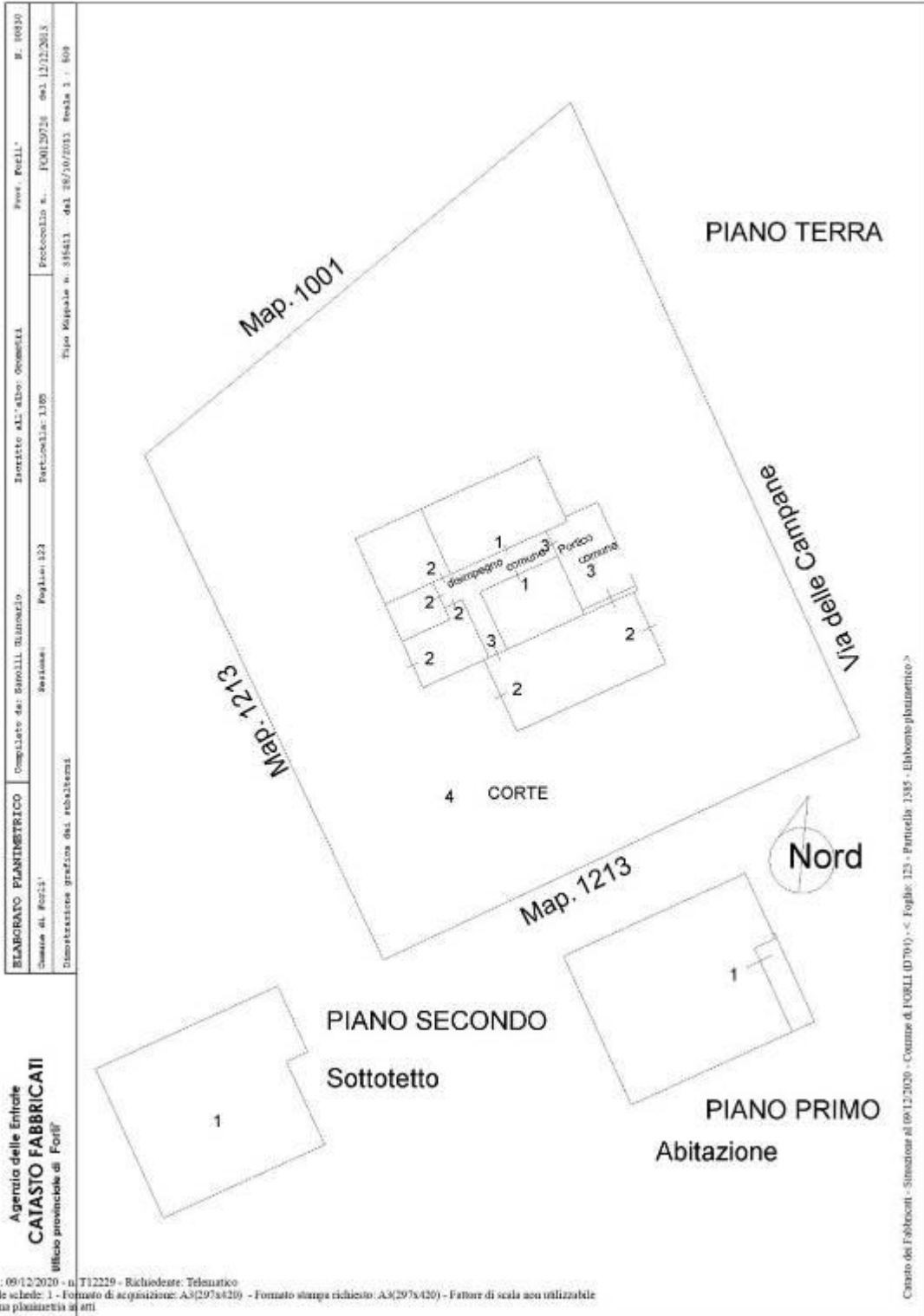
Trattasi di un fabbricato terra-cielo disposto su tre livelli, eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.1212 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva e costituito da locali ad uso servizi e deposito al piano terra, da un appartamento al piano primo e sottotetto allo stato grezzo al piano secondo.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso pedonale posto al civico n.2/A e quello carraio identificato con il civico n.2/B.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



Dat: 09/12/2020 - n. T12229 - Richiedente: Telematico



Dat: 09/12/2020 - n. T12229 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in .dxf



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	123	1385	1			A/3	4	7,5 vani	Totale: 165 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 163 m ²	Euro 639,12
	123	1385	2			C/2	6	75 m ²	Totale: 91 m ²	Euro 418,33

il tutto in capo alla ditta:

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopra identificate il subalterno 3 quale portico e disimpegno ed il subalterno 4 corte.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	123	1385		-	ENTE URBANO	12	12			

Il lotto di terreno confina a est con via delle Campane, nei lati sud ed ovest con il mappale 1213 mentre a nord con il mappale 1001.

02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:
Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

[\(ALL.A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE\)](#)

[\(ALL.A2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE\)](#)



02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì in via delle Campane civico n.2/A.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.



Il fabbricato terra-cielo eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.1212 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva, è disposto su tre livelli e costituito da locali ad uso servizi e deposito al piano terra, da un appartamento al piano primo oltre ad un sottotetto allo stato grezzo al piano secondo.

L'appartamento posto al piano primo si distribuisce su un unico livello e dal disimpegno posto in posizione centrale è possibile raggiungere tutti i locali della zona giorno e notte: nello specifico è possibile accedere al locale soggiorno di mq.19 ca. calpestabili, al locale cucina di mq. 16 ca.



calpestabili, alle tre camere letto di mq.15, 14 e 12 ca calpestabili oltre al servizio igienico. Sempre dal medesimo disimpegno, attraverso una botola con scala retrattile, è possibile accedere ad un ulteriore piano sottotetto non praticabile.

I locali di servizio ed il deposito posti al piano terra risultano trasformati in abitazione: nello specifico è stata realizzata una zona giorno costituita da cucina e soggiorno nel locale assentito come deposito attrezzi agricoli, mentre nei restanti locali sono state rilevate camere letto e studio.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso



pedonale posto al civico n.2/A e quello carraio identificato con il civico n.2/B.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La struttura portante risulta essere a telaio costituita da pilastri e travi in cemento armato con murature di tamponamento in laterizio intonacato rivestita alla base da una zoccolatura in listelli di cotto.

Il solaio di copertura è a falde inclinate con sporto di gronda in cemento lasciato "a vista" e manto di copertura in tegole alla portoghese con gronde e pluviali in rame.

Nell'immobile sono presenti impianti apparentemente a norma con riscaldamento di tipo autonomo, separato per piano, costituito da due caldaie murali a gas situate nel locale cucina al piano primo e nel locale deposito attualmente adibito a studio al piano terra oltre a sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura colore chiaro.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico; nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo a pavimento.

Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamera ed hanno un sistema di oscuramento costituito da scuretti nel medesimo materiale.



L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.



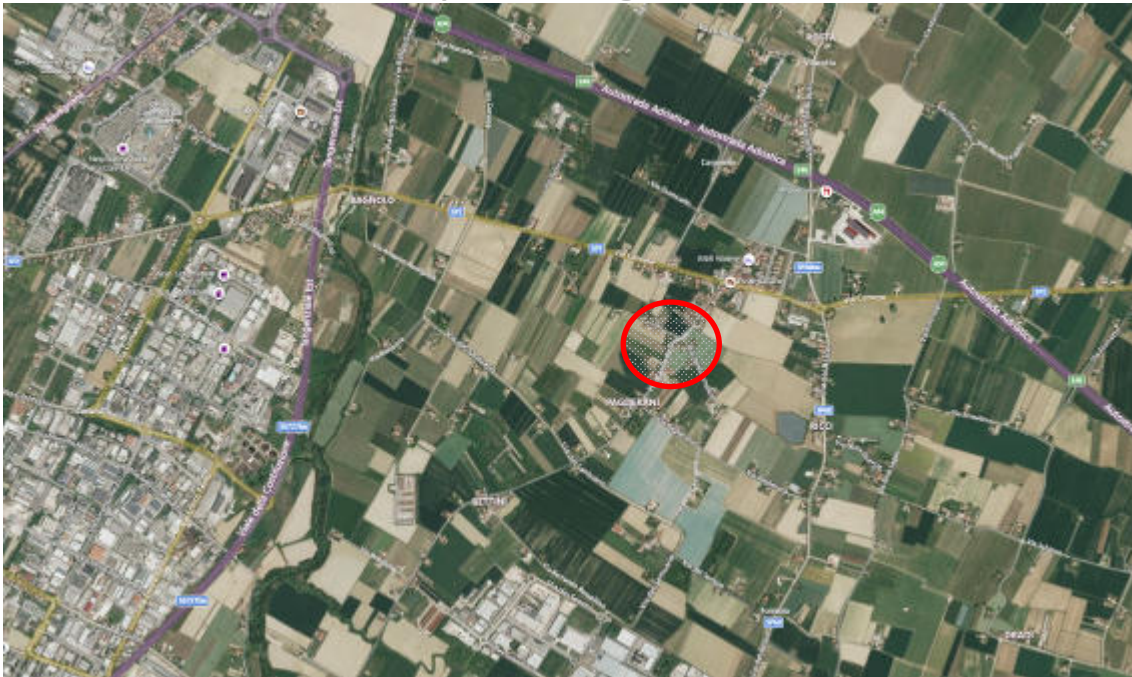
02.4) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Inquadramento generale



Inquadramento generale



Vista aerea



Vista aerea



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista interna piano terra locale deposito attrezzi adibito a soggiorno-cucina



Vista interna piano terra locale deposito attrezzi adibito a soggiorno-cucina



Vista interna piano terra locale cantina adibito a camera letto



Vista interna piano terra locale cantina adibito a camera letto



Vista interna piano terra locale deposito adibito a studio



Vista interna piano terra locale bagno



Vista interna piano primo locale cucina



Vista interna piano primo locale soggiorno



Vista interna piano primo locale letto



Vista interna piano primo locale bagno



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;

La quota di proprietà della Sig.ra _____ è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA –DENUNCIA DI SUCCESSIONE)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito al Catasto Terreni con foglio 123 particella 100 successivamente modificato in seguito a variazioni per:

- Catasto Terreni
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 07/10/1993 T. F. 14/88 (n.14.2/1988)
 - Tabella di variazione del 20/02/1991 protocollo n. 112195 in atti dal 04/06/2002 (n. 1561.1/1991)
 - Tabella di variazione del 20/02/1991 protocollo n. 112206 in atti dal - 04/06/2002 (n. 1561.1/1991)
 - Tabella di variazione del 03/09/2002 protocollo n. 165119 in atti dal 03/09/2002 (n. 7113.1/2002)
 - Tipo mappale del 28/10/2011 protocollo n. FO0335411 inatti dal 28/10/2011 presentato il 28/10/2011 (n.335411.1/2011)
- Catasto Fabbricati
 - COSTITUZIONE del 12/12/2013 protocollo n. FO0129724 in atti dal 12/12/2013



03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nel succitato atto di provenienza non risultano riportati patti, condizioni e servitù.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 17/03/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1- TRASCRIZIONE del 01/12/2014

Registro Particolare 11417 Registro Generale 16102

Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 900/9990 del 01/08/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2- TRASCRIZIONE del 26/11/2020

Registro Particolare 12046 Registro Generale 17897

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 17/2020 del 06/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

(ALL.A4 VISURE CONSERVATORIA)



05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI;

Presso i competenti uffici del Comune di Forlì e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, sono state effettuate le ricerche delle planimetrie del fabbricato, sono state reperite le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.A1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.A6 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.2 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta libero.

(ALL.3 CERTIFICATO STORICO RESIDENZA)

Diversamente dalla documentazione reperita, al sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra



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, 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.);

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito l'attuale proprietà, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE;

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

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile in oggetto non costituisce condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

Nel contesto della verifica della regolarità del fabbricato e per valutarne la regolarità urbanistica l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì, rimanendo fermo l'obbligo di allegazione solo nel caso di trasferimento di terreni.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITÀ;

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Forlì.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia N.778 rilasciata il 27/10/1988;
- Autorizzazione di Variante N.778/1 rilasciata il 13/01/1990;
- Autorizzazione di Variante N.778/2 rilasciata il 24/10/1992;
- Domanda per Usabilità definitiva prot. N.49923 del 29/12/1992
- Autorizzazione di Abitalibità prot. N.219 rilasciata il 10/05/1993

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì, risultano richiesti i seguenti documenti:

(ALL.A5 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.A6 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

13.2) REGOLARITÀ EDILIZIA;

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la trasformazione dei locali di servizio e deposito posti al piano terra in abitazione: nello specifico è stata realizzata una zona giorno costituita da cucina e soggiorno nel locale assentito come deposito attrezzi agricoli, mentre nei restanti locali sono state rilevate camere letto e studio.



13.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì.

Il terreno censito al foglio 123 mapp.1385 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE
- Sottozona B4 (Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati) circa mq. 156– art. 47 delle norme di RUE.

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità relative ai locali di servizio siti al piano terra dovranno essere ripristinate secondo quanto urbanisticamente assentito in quanto non sanabili.

Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

15) VERIFICHI SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fo al foglio 123 mappale 1385 è risultato già provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 188,93 kWh/mq/anno.

Attestato di prestazione energetica N. 00625-030539-2016 rilasciato il 31/03/2016 e valido fino al 31/03/2026. *(ALL.A7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)*

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

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

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale delle unità immobiliari; ciò potrà avvenire solamente in seguito al ripristino dello stato assentito a cura dell'acquirente.

(ALL.A1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.A2 DOC. CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 1.200,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici dell'immobile e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico la planimetria catastale verificata attraverso rilevazioni effettuate in sede di sopralluogo presso l'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)		113	
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE			
Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Servizi al piano terra	163	0,70	114,10
Portico al piano terra	19	0,40	7,60
Terrazzo al piano primo	7	0,30	2,10
Sottotetto	113	0,10	11,30
Corte	981	0,02	19,62
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)		267,72	



20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 267,72 x €/mq 1.200,00 = € 321.264,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima

Ai valori calcolati l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 5.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ottenendo quindi un valore pari a € 316.264,00.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale;
- mancanza di garanzia per vizi occulti;

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% dei valori stimati ed equivalente ad € 31.626,40.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 285.000,00** (euro duecentottantacinquemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/2 in capo alla Sig.ra **€ 142.500,00**
(euro centoquarantaduemilacinquecento/00).



21) COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-

La valutazione riguarda la quota di proprietà pari a 1/2 in capo al Sig.

In riferimento alle quote di comproprietà si ritiene che l'immobile non possa essere ulteriormente diviso senza svilirne la destinazione o diminuirne il valore.



LOTTO B**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;****02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, Frazione Carpinello, in via delle Campane.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico 2/B e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'immobile risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
						ha	ca		Dominicale	Agrario
123	1210		-	SEMIN ARBOR	2	00	90	AC; AC9	Euro 0,88	Euro 0,58
123	1212		-	SEMIN ARBOR	2	00	46	AC; AC9	Euro 0,45	Euro 0,30
123	1213		-	SEMIN ARBOR	2	97	66		Euro 98,35	Euro 63,05

il tutto in capo alla ditta:

Il terreno confina a est con via delle Campane, a sud con i mappali 39 e 1050, ad ovest con il mappale 1330 mentre a nord con la via Bianco da Durazzo oltre ai mappali 1211, 1001 e 1385.

02.2.1) COMMENTI;

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

Estratto di mappa e Visure Catastali Storiche

[\(ALL.B1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE\)](#)

[\(ALL.B2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE\)](#)



02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Quota di proprietà pari 1/2 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, in via delle Campane.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Trattasi nello specifico di un terreno agricolo avente una dimensione pari a 9.902 metri quadrati (99 are, 02 ca) attualmente coltivato a seminativo.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico 2/B e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



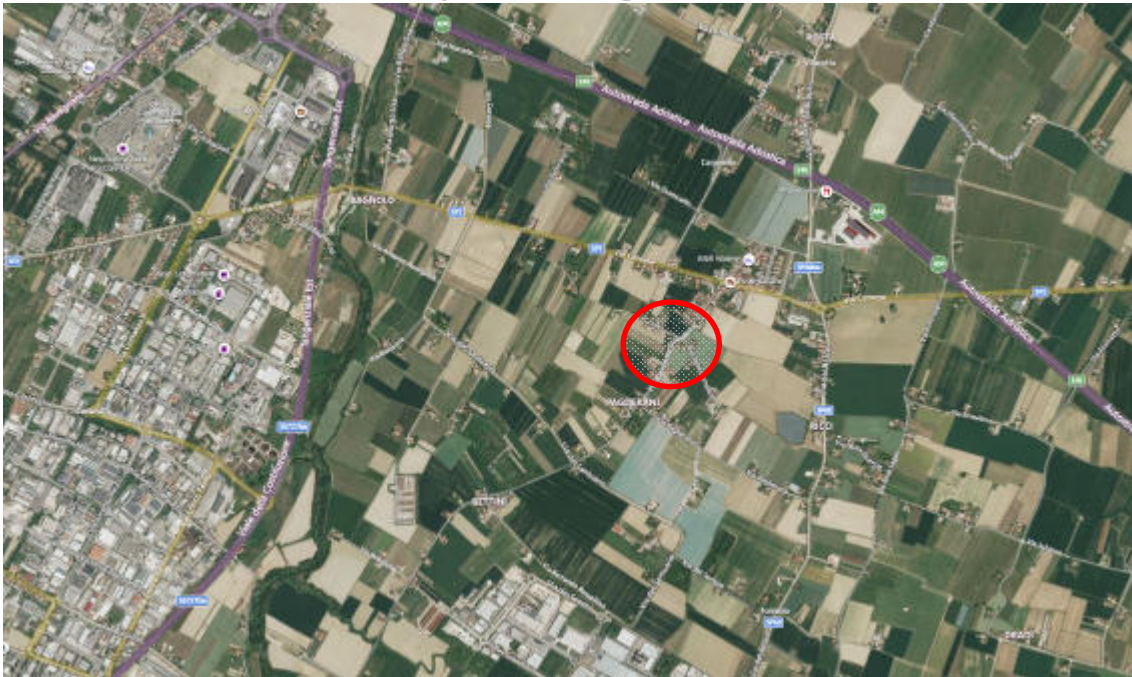
02.4) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.B3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Inquadramento generale



Inquadramento generale



Vista aerea



Vista aerea



Vista esterna



Vista esterna



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETÀ';

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;

La quota di proprietà della Sig.ra _____ è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA –DENUNCIA DI SUCCESSIONE)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito al Catasto Terreni con foglio 123 particella 100 successivamente modificato in seguito a variazioni per:

- Catasto Terreni
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 07/10/1993 T. F. 14/88 (n.14.2/1988)
 - Tabella di variazione del 20/02/1991 protocollo n. 112195 in atti dal 04/06/2002 (n. 1561.1/1991)
 - FRAZIONAMENTO del 03/09/2002 protocollo n. 165119 in atti dal 03/09/2002 (n. 7113.1/2002)

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nel succitato atto di provenienza non risultano riportati patti, condizioni e servitù.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.



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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 17/03/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1- TRASCRIZIONE del 12/03/2003 - Registro Particolare 3272 Registro Generale 4896
Pubblico ufficiale PAPI GIORGIO Repertorio 35211/11644 del 18/02/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2 - ISCRIZIONE del 28/11/2012 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 17561
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 564/4512 del 23/11/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

3 - TRASCRIZIONE del 01/12/2014 - Registro Particolare 11417 Registro Gen.16102
Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 900/9990 del 01/08/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4- TRASCRIZIONE del 26/11/2020 - Registro Particolare 12046 Registro Generale 17897
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 17/2020 del 06/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

(ALL.B4 VISURE CONSERVATORIA)



05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, sono state estratte le mappe catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.B1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 6 febbraio 2015 n.1651 serie 3T.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/02/2015 e scadenza al 31/01/2021 ed un canone annuo pari a € 220,00 (euro duecentoventi/00) che ad oggi risulta quindi scaduto.

In data 9 febbraio 2021 lo scrivente E.S. ha effettuato una seconda istanza per la verifica di ulteriori contratti alla quale il preposto ufficio ha risposto inoltrando la medesima documentazione già inviata, dalla quale si può concludere che il contratto risulta scaduto.

(ALL.2 CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)



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, 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.);

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito l'attuale proprietà, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE;

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

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile in oggetto non costituisce condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica presso i competenti uffici del Comune di Forlì; l'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

Trattasi di terreno agricolo.

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA;

Trattasi di terreno agricolo.

13.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì.

Il terreno censito al foglio 123 mapp.1210 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B4 (Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati) – art. 47 delle norme di RUE ad eccezione di circa mq. 8 classificati Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE;

Il terreno censito al foglio 123 mapp.1212 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE;

Il terreno censito al foglio 123 mapp.1213 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE ad eccezione di circa mq. 58 classificati Sottozona B4 (Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati) – art. 47 delle norme di RUE;



14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

15) VERIFICHI SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

Trattasi di terreno agricolo.

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Le unità immobiliari risultano escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di immobili non riscaldati nei quali non è prevista la permanenza di persone.

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

Il bene risulta **già censito** al Catasto Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

(ALL.B1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE ALL.B2 DOC. CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

20.3) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Descrizione	Misura (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
Seminativo arbor.	9.902	3,50	34.657,00

Il valore di mercato che si ricava risulta pari a € 34.657,00



Adeguamenti e correzioni alla stima

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale;
- mancanza di garanzia per vizi occulti;

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% dei valori stimati ed equivalente ad € 3.465,70

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 31.000,00** (euro trentunomila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/2 in capo alla Sig.ra **€ 15.500,00** (euro quindicimilacinquecento/00).

21) COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-
-

La valutazione riguarda la quota di comproprietà pari a 1/2 in capo alla Sig.ra

In riferimento alle quote di comproprietà si ritiene che l'immobile non possa essere ulteriormente diviso senza svilirne la destinazione o diminuirne il valore.



LOTTO C**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;****02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì, Frazione Carpinello, in via delle Campane n.1.

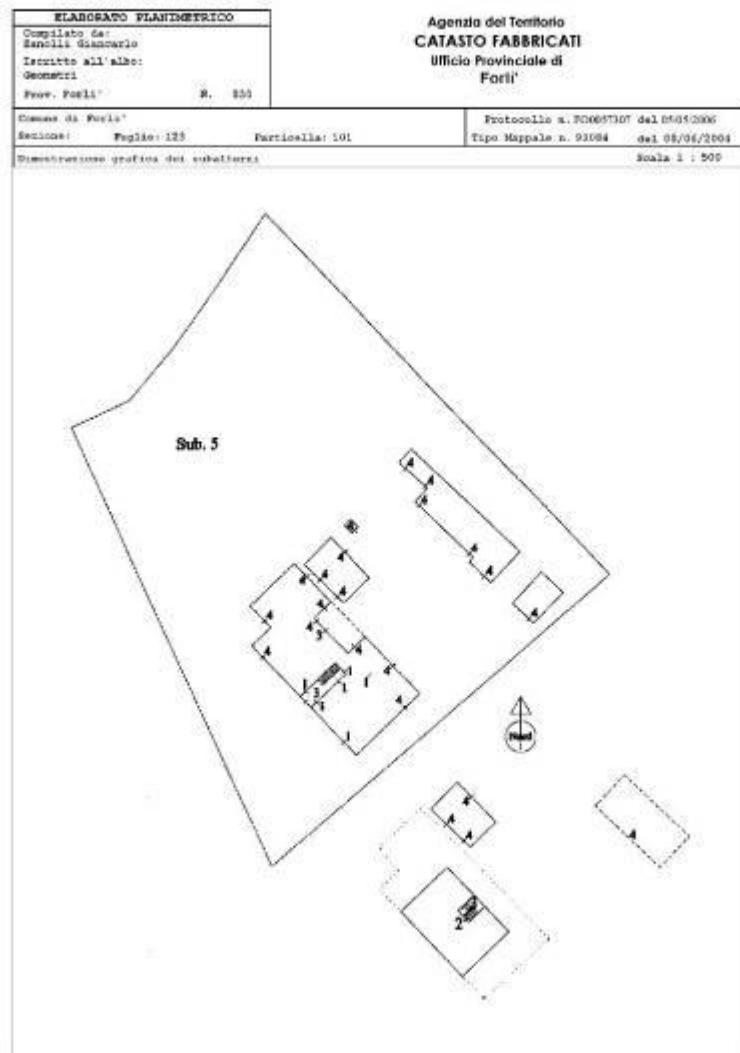
Trattasi di un fabbricato terra-cielo disposto su due livelli, eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.3283 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva e costituito da una prima unità ad uso abitativo e servizi al piano terra e da un ulteriore appartamento al piano primo. In corpi staccati dal principale risultano altresì presenti ulteriori fabbricati ad uso servizi.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso identificato con il civico n.1.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



Dat: 09/12/2020 - n. T12332 - Richiedente: Telematico



Centro dei Fabbricati - Sintetico al 09/12/2020 - Comune di FORLÌ (070) - < Foglio: 125 - Particella: 101 - Elaborato planimetrico >

Dat: 09/12/2020 - n. T12332 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	123	101	1			A/3	2	5 vani	Totale: 100 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 100 m ²	Euro 309,87
	123	101	2			A/3	2	5 vani	Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 98 m ²	Euro 309,87
	123	101	4			D/10				Euro 798,00

il tutto in capo alla ditta:

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari sopra identificate il subalterno 3 quale ingresso e portico ed il subalterno 5 corte.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
123	101		-	ENTE URBANO	32 83			

Il lotto di terreno confina a ovest con via delle Campane, a nord con via Bianco da Durazzo e nei lati sud ed est con il mappale 362.



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:
Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.C1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.C2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)



02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

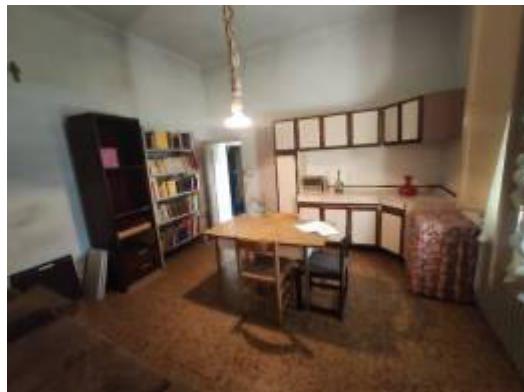
Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a fabbricato colonico sito nel Comune di Forlì in via delle Campane civico n.1.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.



Il fabbricato terra-cielo eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà avente una superficie di mq.3283 che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva, è disposto su due livelli collegati da una scala interna e costituito da una prima unità ad uso abitativo e servizi al piano terra e da un ulteriore appartamento al piano primo.

Dall'ingresso comune posto al piano terra in posizione centrale è possibile raggiungere tutti i locali della zona giorno e notte relativi alla prima unità immobiliare: è possibile innanzitutto accedere ad un maggiore locale soggiorno di mq.17 ca. calpestabili con adiacente cucina di mq.17 ca. calpestabili e



dispensa. Alla sinistra dell'ingresso è posta una camera letto di mq.19 ca. calpestabili, mentre proseguendo in direzione frontale è possibile accedere al servizio igienico e ad un locale cantina.

Alla seconda unità immobiliare si accede salendo la scala interna fino al piano primo dove da un disimpegno posto in posizione centrale si accede da sinistra ed in senso orario ad una prima camera letto di mq.15 ca. calpestabili, ad un locale cucina di mq.17 ca calpestabili, al servizio igienico, ad una seconda camera letto di mq.20 ca. calpestabili ed alla sala di mq.17 ca. calpestabili.

Al piano terra, lateralmente e sul retro del fabbricato principale, sono posti ulteriori



vani ad uso servizi così come in corpi staccati dal principale risultano altresì presenti ulteriori fabbricati con la medesima destinazione a servizi.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene direttamente attraverso l'ingresso identificato con il civico n.1.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La struttura portante risulta essere in muratura lasciata a vista sul lato esterno mentre internamente risulta intonacata e tinteggiata internamente.

Il solaio di copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.

Nell'immobile sono presenti impianti che non è possibile considerare a norma: l'impianto di riscaldamento, allo stato attuale non funzionante è costituita da una caldaia a basamento con vettore a gasolio oltre a sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico risulta costituito da interruttori, prese e simili con placche di finitura colore chiaro con collegamenti in parte sotto traccia ed in parte fuori dalla muratura.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore ormai superato; nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo a pavimento.



Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetro singolo ed hanno un sistema

di oscuramento costituito da scuretti nel medesimo materiale.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione mediocre che a causa della vetustà del fabbricato e, ulteriormente, in conseguenza dello stato di abbandono in cui si trova ha causato anche l'insorgenza di situazione di degrado nella muratura.



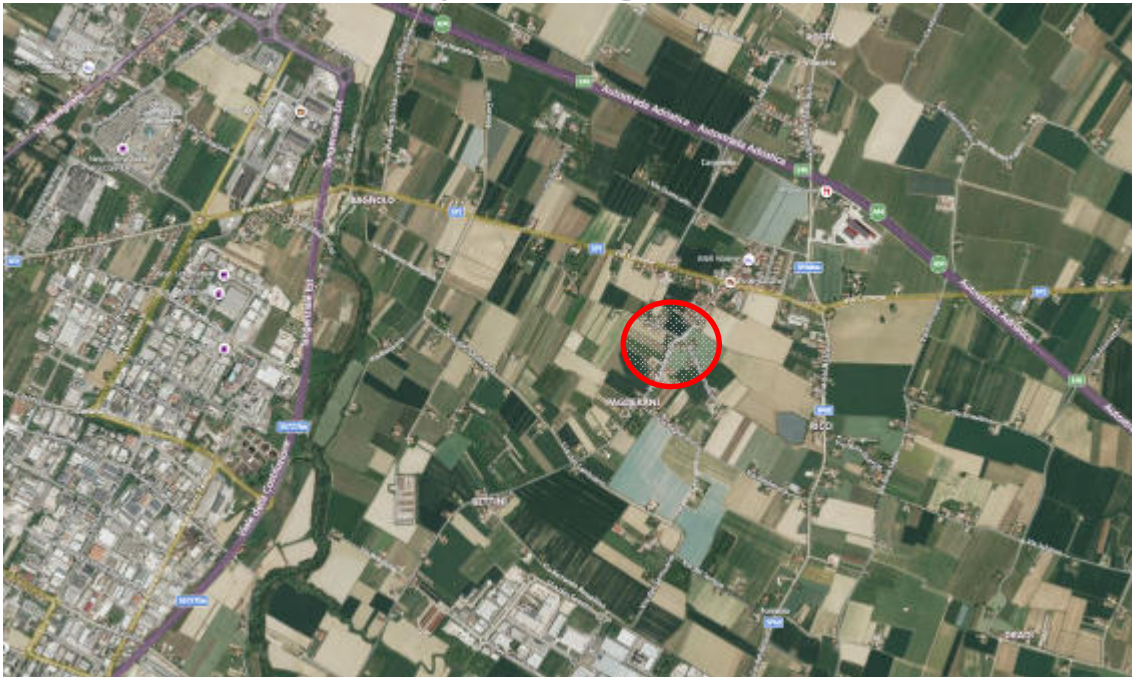
02.4) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.C3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Inquadramento generale



Inquadramento generale



Vista aerea



Vista aerea



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista interna piano terra locale soggiorno



Vista interna piano terra locale cucina



Vista interna piano terra locale bagno



Vista interna piano terra locale letto



Vista interna piano primo locale cucina



Vista interna piano primo locale bagno



Vista interna piano primo locale letto



Vista interna piano primo locale letto



Vista interna piano terra locale deposito



Vista interna piano terra locale legnaia



Vista interna piano terra locale porcile



Vista interna piano terra locale fienile



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;

La quota di proprietà della Sig.ra _____ è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA –DENUNCIA DI SUCCESSIONE)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito al Catasto Terreni con foglio 123 particella 101 successivamente modificato in seguito a variazioni per:

- Catasto Terreni
 - Tipo mappale del 30/06/2004 protocollo n. FO0093084 in atti dal 30/06/2004 (n. 93084.1/2004)
- Catasto Fabbricati
 - COSTITUZIONE del 05/05/2006 protocollo n. FO0057307 in atti dal 05/05/2006

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nel succitato atto di provenienza non risultano riportati patti, condizioni e servitù.



03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 17/03/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1 - ISCRIZIONE del 28/11/2012 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 17561
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 564/4512 del 23/11/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

2 - TRASCRIZIONE del 11/11/2013

Registro Particolare 11383 Registro Generale 17130

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1255/9990 del 08/10/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3- TRASCRIZIONE del 01/12/2014

Registro Particolare 11417 Registro Generale 16102

Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 900/9990 del 01/08/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4- TRASCRIZIONE del 26/11/2020

Registro Particolare 12046 Registro Generale 17897

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 17/2020 del 06/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

(ALL.C4 VISURE CONSERVATORIA)



05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI;

Presso i competenti uffici del Comune di Forlì e dell’Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, sono state effettuate le ricerche delle planimetrie del fabbricato, sono state reperite esclusivamente le planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.C1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l’eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d’uso sottoscritti.

L’ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.2 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l’immobile risulta occupato dalla Sig.ra

(ALL.3 CERTIFICATO STORICO RESIDENZA)

Diversamente dalla documentazione reperita al sopralluogo l’immobile risultava libero.



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, 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.);

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito l'attuale proprietà, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE;

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

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile in oggetto non costituisce condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

Nel contesto della verifica della regolarità del fabbricato e per valutarne la regolarità urbanistica l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì, rimanendo fermo l'obbligo di allegazione solo nel caso di trasferimento di terreni.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Forlì.

In considerazione della vetustà del fabbricato è stata effettuata contestuale verifica all'Archivio di Stato che gestisce le pratiche edilizie antecedenti all'anno 1959.

Entrambi gli uffici hanno risposto all'istanza comunicando protocolli relativi a pratiche edilizie non riferite all'immobile in oggetto, pertanto non sono stati reperiti titoli/procedimenti abilitativi.

13.1.1) COMMENTI;

Per ulteriore verifica è stata presentata istanza all'unità pianificazione urbanistica del Comune di Forlì finalizzata alla richiesta di cartografia storica/aerofotogrammetria in seguito alla quale è stato fornito stralcio rappresentante il lotto in oggetto nel quale compaiono le sagome dei fabbricati.

E' necessario sottolineare che in territorio agricolo è stato possibile edificare fino alla data del 1 settembre 1967 senza la necessità di dovere acquisire preventivamente titoli abilitativi, ne consegue pertanto che lo stato legittimo sia rappresentato dalle planimetrie catastali di primo impianto.

(ALL.C5 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA;

Stante quanto sopra indicato possibile attestare la conformità catastale delle unità immobiliari.



13.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì.

Il terreno censito al foglio 123 mapp.101 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona A6.2 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di significativo valore ambientale – Edifici sostituiti o di nuova edificazione e conservati integralmente) – art.29.53 delle norme di RUE
- Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

15) VERIFICHI SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia Romagna l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 123 mappale 101 è risultato già provvisto di n.2 Attestati di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 1 risulta essere classificata in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 372,68 kWh/mq/anno.

Attestato di prestazione energetica N. 00625-030555-2016 rilasciato il 31/03/2016 e valido fino al 31/03/2026.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 risulta essere classificata in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 342,99 kWh/mq/anno.

Attestato di prestazione energetica N. 00625-030563-2016 rilasciato il 31/03/2016 e valido fino al 31/03/2026.

(ALL.C6 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Non è stato possibile reperire copie cartacee timbrate e firmate in originale in quanto in tecnico redattore non ha dato riscontro alle comunicazioni inoltrate.

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare censita con il subalterno 4 risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di immobili non riscaldati nei quali non è prevista la permanenza di persone.



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

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale delle unità immobiliari.

(ALL.C1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE, ALL.C2 DOC. CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 800,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici dell'immobile e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico la planimetria catastale verificata attraverso rilevazioni effettuate in sede di sopralluogo presso l'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE (MQ)		192	
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE			
Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Servizi piano terra	326	0,30	97,80
Tettoia	21	0,30	6,30
Servizi piano primo	105	0,10	10,50
Corte	2834	0,02	56,68
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)		363,28	



20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 363,28 x €/mq 800,00 = € 290.624,00.

Adeguamenti e correzioni alla stima

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzata della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale;
- mancanza di garanzia per vizi occulti;

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% dei valori stimati ed equivalente ad € 29.062,40.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 262.000,00** (euro duecentosessantaduemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/4 in capo alla Sig.ra **€ 65.500,00** (euro sessantacinquemilacinquecento/00).



21) COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

La valutazione riguarda la quota di comproprietà pari a 1/4 in capo al Sig.

In riferimento alla quota di comproprietà si ritiene che l'immobile non possa essere ulteriormente diviso senza svilirne la destinazione o diminuirne il valore.



LOTTO D**02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;****02.1) IDENTIFICAZIONE;**

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, Frazione Carpinello, in via delle Campane.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico n.1 e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'immobile risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
123	362		-	SEMINATIVO 1	60	58	AC; AC9	Euro 71,08	Euro 42,24
123	363		-	SEMINATIVO 1	69	20	AC; AC9	Euro 81,19	Euro 48,25
123	364		-	SEMINATIVO 1	83	20	AC; AC9	Euro 97,62	Euro 58,01

il tutto in capo alla ditta:

Il terreno confina a ovest con via delle Campane, a sud con i mappali 339 e 365, ad ovest con i mappali 1279, 1280 mentre a nord con la via Bianco da Durazzo.

02.2.1) COMMENTI;

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

Estratto di mappa e Visure Catastali Storiche

[\(ALL.D1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE\)](#)

[\(ALL.D2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE\)](#)



02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Quota di proprietà pari 1/4 relativamente a terreno agricolo sito nel Comune di Forlì, in via delle Campane.

L'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della Frazione Carpinello, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale posta a circa 7 km. dal centro storico del Comune di Forlì.

Trattasi nello specifico di un terreno agricolo avente una dimensione pari a 21.298 metri quadrati (2 ha. 12 are, 98 ca) attualmente coltivato a seminativo.

L'immobile risulta prospiciente la sopracitata via delle Campane da cui avviene l'attuale accesso attraverso il civico 1 e la via Bianco da Durazzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.



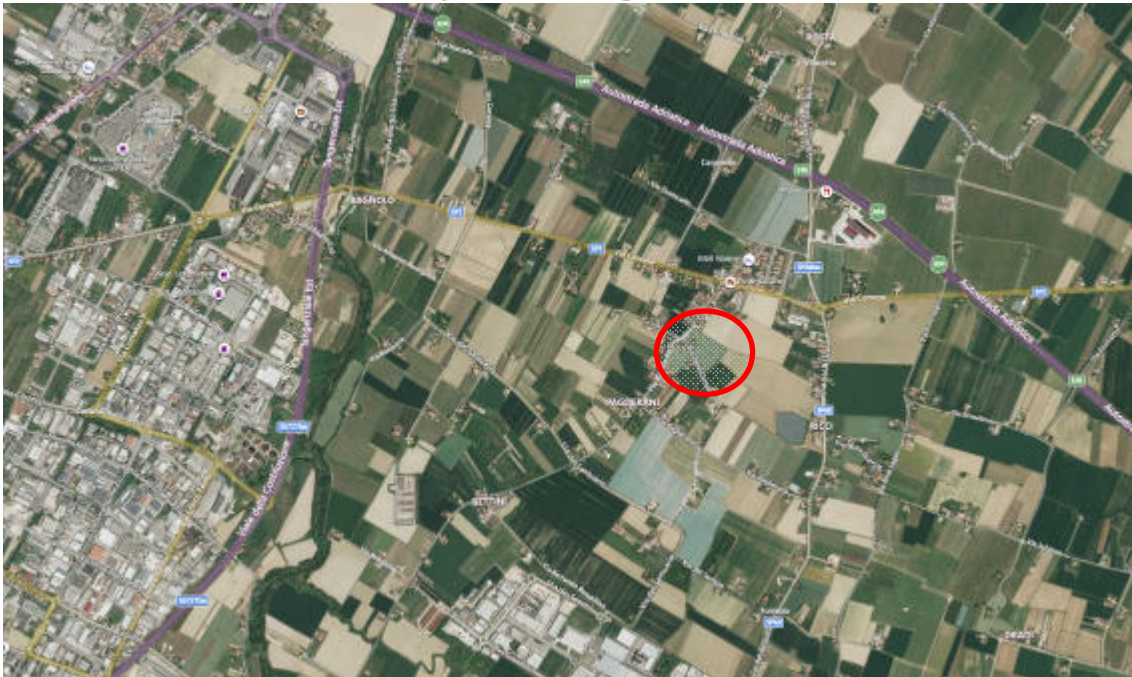
02.4) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

E' stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.D3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Inquadramento generale



Inquadramento generale



Vista aerea



Vista aerea



Vista esterna



Vista esterna



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE;

La quota di proprietà della Sig.ra _____ è pervenuta alla stessa con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il 24 novembre 1990 n.46 Vol.528.

(ALL.1 ATTO DI PROVENIENZA –DENUNCIA DI SUCCESSIONE)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile risulta censito al Catasto Terreni con foglio 123 particelle 101 e 321 successivamente modificate in seguito a variazioni per:

- Catasto Terreni
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1989 (n.107.2/1986)
 - VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 20/08/1993 198600000000000000 (n. 907633.1/1991)

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nel succitato atto di provenienza non risultano riportati patti, condizioni e servitù.



03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 17/03/2021, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1- TRASCRIZIONE del 06/05/1997 - Registro Particolare 3826 Registro Generale 5092

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/587 del 18/02/1997

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2 - ISCRIZIONE del 28/11/2012 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 17561

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 564/4512 del 23/11/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

3- TRASCRIZIONE del 11/11/2013 - Registro Particolare 11383 Registro Generale 17130

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1255/9990 del 08/10/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4 - TRASCRIZIONE del 01/12/2014 - Registro Particolare 11417 Registro Gen.16102

Pubblico ufficiale FORLI' Repertorio 900/9990 del 01/08/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5- TRASCRIZIONE del 26/11/2020 - Registro Particolare 12046 Registro Generale 17897

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 17/2020 del 06/11/2020

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

(ALL.D4 VISURE CONSERVATORIA)



05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, sono state estratte le mappe catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.D1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 6 febbraio 2015 n.1655 serie 3T.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/02/2015 e scadenza al 31/01/2021 ed un canone annuo pari a € 100,00 (euro cento/00) che ad oggi risulta quindi scaduto.

In data 9 febbraio 2021 lo scrivente E.S. ha effettuato una seconda istanza per la verifica di ulteriori contratti alla quale il preposto ufficio ha risposto inoltrando la medesima documentazione già inviata, dalla quale si può concludere che il contratto risulta scaduto.

(ALL.2 CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)



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, 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.);

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito l'attuale proprietà, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI, GRAVANTI SUL BENE;

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

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'immobile in oggetto non costituisce condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica presso i competenti uffici del Comune di Forlì; l'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA)



13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

Trattasi di terreno agricolo.

13.2) REGOLARITA' EDILIZIA;

Trattasi di terreno agricolo.

13.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

L'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile presso i competenti uffici del Comune di Forlì.

Il terreno censito al foglio 123 mapp.362, 363, 364 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E1 (di produzione agricola normale) – art. 101 delle norme di RUE;

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

15) VERIFICHI SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.



16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

Trattasi di terreno agricolo.

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Le unità immobiliari risultano escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di immobili non riscaldati nei quali non è prevista la permanenza di persone.

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

Il bene risulta **già censito** al Catasto Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

(ALL.D1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.D2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.



20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo monoparametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare e moltiplicati per la superficie commerciale.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE;

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

20.3) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA';

Descrizione	Misura (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€)
Seminativo arbor.	21.928	3,50	76.748,00

Il valore di mercato che si ricava risulta pari a € 76.748,00



Adeguamenti e correzioni alla stima

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta con conseguente deprezzamento del bene in una fase di recessione del ciclo immobiliare;
- modalità forzosa della vendita caratterizzata inoltre dalla mancanza di un'adeguata promozione commerciale;
- mancanza di garanzia per vizi occulti;

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% dei valori stimati ed equivalente ad € 7.674,80.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 69.000,00** (euro sessantanovemila/00).

Valore della quota di proprietà pari a 1/4 in capo alla Sig.ra **€ 17.250,00** (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00).

21) COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

I beni risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

La valutazione riguarda la quota di comproprietà pari a 1/4 in capo alla Sig.ra

In riferimento alle quote di comproprietà si ritiene che l'immobile non possa essere ulteriormente diviso senza svilirne la destinazione o diminuirne il valore.



22) PRECISI SE GLI IMMOBILI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

Come già citato in premessa lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare e stimare quattro lotti di vendita così come precedentemente identificati.

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori stimati



LOTTO A

Comune di Forlì, via delle Campane n.2/A

C.F. - Foglio 123 Particella 1385 Sub.1 e 2.

Valore stimato **€ 285.000,00**

Valore quota proprietà 1/2 **€ 142.500,00**



LOTTO B

Comune di Forlì, via delle Campane

C. T. - Foglio 123 Particelle 1210, 1212, 1213.

Valore stimato **€ 31.000,00**

Valore quota proprietà 1/2 **€ 15.500,00**



LOTTO C

Comune di Forlì, via delle Campane n.1

C. F. - Foglio 123 Particella 101 Sub.1, 2 e 3.

Valore stimato **€ 262.000,00**

Valore quota proprietà 1/4 **€ 65.500,00**



LOTTO D

Comune di Forlì, via delle Campane

C. T. - Foglio 123 Particelle 362, 363, 364.

Valore stimato **€ 69.000,00**

Valore quota proprietà 1/4 **€ 17.250,00**



23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale del debitore, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

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

Presso il competente ufficio del Comune di Forlì, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.5 ESTRATTO DI MATRIMONIO)

25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai Certificati Storici di Residenza rilasciati sono state riscontrate le seguenti situazioni occupazionali:

Lotto A - Comune di Forlì, via delle Campane n.2/A

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta libero.

Diversamente dalla documentazione reperita, al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Lotto C Comune di Forlì, via delle Campane n.1

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Forlì ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta occupato.

Diversamente dalla documentazione reperita al sopralluogo l'immobile risultava libero.

(ALL.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)



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

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

29) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì in modalità telematica.

Vengono inoltre depositate telematicamente la nota professionale ed il C.D.U.

L'originale di A.P.E. relativo all'immobile sito in Via delle Campane civico n.2/A è stato consegnato brevi-manu, in sede di sopralluogo, al liquidatore Dott.ssa Sonia Guariglia.

Per quanto concerne gli A.P.E. relativi alle unità immobiliari site in via delle Campane n.1 non è stato possibile reperire copie cartacee timbrate e firmate in originale in quanto in tecnico redattore non ha dato riscontro alle comunicazioni inoltrate, saranno pertanto allegate alla presente relazione esclusivamente le copie digitali reperite presso l'archivio informatico regionale.



NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- 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;



LOTTO A

Allegato n.A1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.A2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.A3	Documentazione fotografica
Allegato n.A4	Visure conservatoria
Allegato n.A5	Urbanistica - Documentazione
Allegato n.A6	Urbanistica – Progetto
Allegato n.A7	Attestato di prestazione energetica

LOTTO B

Allegato n.B1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.B2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.B3	Documentazione fotografica
Allegato n.B4	Visure conservatoria

LOTTO C

Allegato n.C1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.C2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.C3	Documentazione fotografica
Allegato n.C4	Visure conservatoria
Allegato n.C5	Urbanistica - Documentazione
Allegato n.C6	Attestato di prestazione energetica

LOTTO D

Allegato n.D1	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.D2	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.D3	Documentazione fotografica
Allegato n.D4	Visure conservatoria

ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Allegato n.1 -	Atto di provenienza
Allegato n.2 -	Verifica contratti agenzia delle entrate
Allegato n.3 -	Certificato storico residenza
Allegato n.4 -	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato n.5 -	Estratto di matrimonio
Allegato n.6 -	Allegato "A"

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 22 marzo 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi

