

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 227\2018

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

**CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE S.C.**

c/o

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà di **abitazione**, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì** (FC), **Via Fernanda Viroli n. 4** int.1, località **Villa Selva**.

**LOTTO DUE:** Intera proprietà di **abitazione allo stato grezzo** avanzato, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì** (FC), **Via Fernanda Viroli n. 4** int. 2, località **Villa Selva**.

## **SOMMARIO**

### **A. LOTTO UNO**

- A.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- A.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
- A.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- A.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- A.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- A.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- A.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- A.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- A.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- A.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- A.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- A.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- A.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- A.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- A.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
- A.17. FABBRICATI NON CENSITI
- A.18. VARIAZIONI CULTURALI
- A.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- A.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- A.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- A.22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

### **B. LOTTO DUE**

- B.2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
- B.3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO

- B.4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- B.5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
- B.6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
- B.7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- B.8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
- B.9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
- B.10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
- B.11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- B.12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- B.13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
- B.14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
- B.15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
- B.16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
- B.17. FABBRICATI NON CENSITI
- B.18. VARIAZIONI CULTURALI
- B.19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
- B.20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
- B.21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
- B.22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

**DATI COMUNI AI DUE LOTTI**

- 23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE
  - 24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
  - 25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
  - 26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
  - 27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA
  - 28 ISTANZA DI PROROGA
  - 29 - 30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI E ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 06.12.2020, dall'III.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

\*\*\*

**QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

I debitori sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del sopralluogo a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (v. all. 10), inviata il 22.02.2021 all'indirizzo indicato nella dichiarazione di residenza agli atti.

L'E.S. ha eseguito un primo sopralluogo in data 29.03.2021 alla presenza degli esecutati e del custode nominato dal giudice e altri due sopralluoghi (23.06.21 e 20.09.21) sono stati fatti per i rilievi necessari al nuovo accatastamento. .

\*\*\*

**BENI PIGNORATI**

**A. LOTTO UNO:** Intera proprietà di **abitazione**, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì (FC), Via Fernanda Viroli n. 4** int. 1, località **Villa Selva**.

Identificativi catastali: Fg 207 del comune di Forlì, part.Ila 187, **sub. 10 e 11**.

**B. LOTTO DUE:** Intera proprietà di **abitazione** allo stato grezzo avanzato, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì (FC), Via Fernanda Viroli n. 4** int. 2, località **Villa Selva**.

Identificativi catastali: Fg 207 del comune di Forlì, part.Ila 187, **sub. 9 e 12**.

---

## A. LOTTO UNO:

---

**A.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### **A.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà di **abitazione**, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì** (FC), **Via Fernanda Viroli n. 4** int.1, località **Villa Selva**.

### **A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* – **proprietà' per 1\2;**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* – **proprietà' per 1\2**

Il bene è distinto al **Fg 207** del Comune di **Forlì** con:

- **abitazione: part.IIa 187 sub 10**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq 192,00 (tot. escluse aree scoperte 182 mq), R.C. Euro 846,99.

- **autorimessa: part.IIa 187 sub 11**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 36 mq, superficie catastale mq 39,00, R.C. Euro 185,92.

BENI COMUNI

- **part.IIa 187 sub 5**, Via Fernanda Viroli, 4, p. S1-T, BCNC (corte, rampa) comuni a tutti i sub.

Il **terreno** di corte e di sedime dell'abitazione è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 207 **part.IIa 187** - Ente urbano di mq 605.

Il fabbricato bifamiliare **confina** con le part.IIe 1140 - 1138 - 1139 - 186 e 76 del fg 207 del Comune di Forlì. salvi altri o aventi causa.

L'abitazione distinta con il sub 10 confina con i sub 5 - 9 – 11 e 12 della part.IIa 187 del fg 207

del comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

Il garage distinto con il sub 11 confina con i sub 5 – 10 e 12 della part.Illa 187 del fg 207 del Comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

**(v. all. 2)**

A.2.2. NOTA:

Sul fronte strada, tra la corte della villetta bifamiliare e la Via Fernanda Viroli, al di fuori della recinzione) si trova la part.Illa 1139 di mq 78 (qualità incolto sterile, descritto negli atti di provenienza come ex stradello di accesso/verde stradale). Questa striscia di terreno non fa parte dei beni pignorati ma risulta di proprietà di entrambe le esecutate (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* possiede la quota di ¼) anche se al Catasto è erroneamente intestata alla sola sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**A.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare (rep.2788 del 10.09.2018)

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **sono diversi** rispetto a quelli attuali del Catasto Fabbricati **ma** gli attuali identificativi **derivano da quelli riportati nel pignoramento.**

Per la formazione di due lotti, infatti, l'E.S. autorizzato dal giudice, ha proceduto al frazionamento del garage in due unità immobiliari e alla variazione delle planimetrie catastali delle due abitazioni. **Il nuovo accatastamento ha modificato i dati catastali** di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia.

Nel pignoramento risultavano, per l'intero fabbricato bifamiliare i seguenti dati catastali:

Fg 207 del comune di Forlì;

CATASTO FABBRICATI:

- corte comune: part.Illa 187 sub 5, BCNC comune a tutti i sub;

- abitazione al grezzo: part.IIa 187 sub 6, Via Costiera, 14/A p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 160,00 (escluse aree scoperte: 149,00 mq), R.C. Euro 899,93;

- abitazione: part.IIa 187 sub 7, Via Costiera, 14/A p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 175,00 (escluse aree scoperte: 165,00 mq), R.C. Euro 899,93;

- autorimessa: porzione della part.IIa 187 sub 8, Via Costiera, 14 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 97 mq, superficie catastale mq 108,00, R.C. Euro 500,96;

#### CATASTO TERRENI

- terreno di sedime e di pertinenza: particella 187, Ente Urbano di mq 605.

Gli **attuali dati catastali** dei beni che compongono il LOTTO UNO sono:

**Fg 207** del Comune di **Forlì**:

#### CATASTO FABBRICATI:

- corte comune: part.IIa 187 sub 5, BCNC comune a tutti i sub;

- **abitazione: part.IIa 187 sub 10**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq 192,00, R.C. Euro 846,99;

- **autorimessa: part.IIa 187 sub 11**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 36 mq, superficie catastale mq 39,00, R.C. Euro 185,92.

#### CATASTO TERRENI

- terreno di sedime e di pertinenza censito al fg 207, particella 187, Ente Urbano di mq 605.

NB. Nel pignoramento risulta comunque **errata**, in capo a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, **la quota di proprietà del terreno** di sedime e corte della villetta bifamiliare (fg 207 part.IIa 187 – ente urbano), infatti a pag. 4 è indicata la quota di 1/4 in luogo della quota corretta di ½.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art.10.362 del 26.09.2018)

I dati identificativi dell'abitazione indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare, riportano quelli indicati nel pignoramento ad eccezione delle quote di proprietà del terreno che non sono state riportate. I dati catastali **non corrispondono** a quelli **attuali del Catasto** Fabbricati **per le modifiche apportate dall'E.S.** nella divisione del garage in due unità immobiliari e la modifica della planimetria dell'abitazione come sopra meglio specificato per il pignoramento.

#### **A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Foto del fabbricato dall'alto e foto con mappa catastale sovrapposta

Il bene pignorato fa parte di una villetta bifamiliare (composta di due abitazioni abbinate dotate ognuna di un garage al piano interrato e una corte comune) sita in Via Fernanda Viroli, 4 int. 1 nella frazione di Villa Selva.

Villa Selva è una zona della periferia est di Forlì, posta immediatamente dopo il fiume Ronco, che ospita una delle principali aree industriali del capoluogo. Via Viroli è una via breve su cui affaccia un ristretto nucleo di abitazioni e che termina in via Costiera che perimetra proprio una parte di detta zona.

Si tratta quindi di un'abitazione realizzata all'inizio degli anni 2000 in una parte di città in cui la campagna confina con una moderna area industriale. La sua struttura portante ha telaio in c.a. e setti verticali al piano seminterrato. La muratura di tamponamento in blocchi alveolati di laterizio è dotata di "cappotto", intonacata e tinteggiata di colore rosa. I solai sono in laterocemento. I cornicioni, i parapetti dei balconi e le scale sono in c.a. a vista. La copertura dell'edificio è a falde a doppia pendenza con manto realizzato in tegole di cotto. Pluviali e gronde sono in lamiera.



I due appartamenti che compongono la villetta bifamiliare sono adiacenti e occupano una superficie rettangolare di dimensioni analoghe (ca. 11,3 x 6,15 ml) ma il secondo (sub 9) è arretrato di ca. 1.5 m. rispetto al primo così da offrire un andamento sfalsato dei prospetti. Si accede alle due abitazioni ognuna per il tramite di una porzione esclusiva di una larga scala di nove scalini che immette anche in una balconata - parzialmente coperta da tettoie o dagli aggetti del piano sovrastante - che circonda l'edificio per intero. Le tettoie dei prospetti frontale e retrostante sono sostenute da colonne che danno luogo a dei portici.

La scala - rivestita in materiale ceramico - affaccia sulla corte comune che circonda l'edificio che è pavimentata con betonelle di colore rosato e separata da via Viroli da una ringhiera di metallo infissa su un basso muretto. Su questo lato del lotto si aprono il cancellino d'ingresso e un cancello carrabile ad apertura automatica che dà accesso alla rampa del garage. La carrabile è delimitata da due basse colonne in muratura; il cancellino pedonale da quattro colonne simili sovrastate da una tettoia a due falde in tegole sostenuta da capriate di legno.

La **corte comune** ha forma rettangolare e confina con alcune particelle destinate a terreno agricolo e con la corte di un altro edificio residenziale (fg 207 part.IIa 186). La corte del fabbricato bifamiliare è recintata sui tre lati a confine con la campagna mentre non vi è soluzione di continuità con la corte dell'altro edificio.

**L'appartamento del lotto uno** (sub.10) ha affaccio sulla strada ed è così composto:

- piano interrato: un garage, una cantina, un wc e un vano tecnico;
- piano rialzato: un vasto open space che comprende pranzo, soggiorno e cucina; un bagno con antibagno, un balcone (in parte coperto) che perimetra tre lati dell'edificio
- piano primo: un disimpegno (al termine della scala interna) che immette nelle tre camere da letto (due doppie una singola) e nel bagno principale. Un secondo bagno è annesso a una delle camere. Due balconi più grandi affacciano dalle camere da letto mentre uno più piccolo si raggiunge dal bagno principale.
- piano sottotetto: un vano unico a servizi.

L'abitazione dispone di una scala interna elicoidale e autoportante con struttura in metallo, gradini e corrimano in legno, ringhiera in metallo cromato, che sale dal soggiorno-pranzo al piano primo; di una scala di metallo e legno rettilinea che da una delle camere del piano primo da accesso al sottotetto; infine di una scala a chiocciola (sempre in metallo e legno) che dalla cucina scende al seminterrato.

Nell'open space al piano terra/rialzato è stato realizzato un composito controsoffitto nel quale sono stati inseriti gli elementi illuminanti dell'ampio locale.

Il sottotetto ha un'altezza massima di 1,85 m. (progetto 1,80 m) ed è concluso in senso trasversale da due muretti in foglio che ne delimitano la superficie all'altezza di 0.90 m.. E' dotato di impianto elettrico e di riscaldamento e illuminato da due lucernai e una finestra.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento sono chiuse da scuroni in alluminio di colore verde e hanno infissi in PVC all'esterno e legno all'intero. Sono dotate di doppia apertura ad anta e a vasistas, di vetrocamere e di zanzariere. Quelle del piano interrato sono anche munite di inferriate. Le porte interne sono per lo più del tipo 'a scrigno' (a scomparsa nel muro).

Il pavimento del piano terra/rialzato è in parquet di legno pregiato con larghi inserti di spaccato di pietre di piccole dimensioni, anche il sottotetto e tutto il piano il primo, compresi i due bagni, hanno pavimento in legno.

Nella cantina (tavernetta) al piano interrato la pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato di colore beige chiaro (dim. 33x33cm), posate in diagonale.

L'abitazione ha i seguenti impianti autonomi: TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, di raffrescamento, di aspirazione centralizzata e di allarme.

L'impianto di riscaldamento, fornito di caldaia murale a gas metano ha radiatori e termoarredo in metallo. L'abitazione è dotata anche di un bel camino posizionato nella sala da pranzo.

Ad un esame a vista gli impianti appaiono realizzati rispettando le norme vigenti e in normali condizioni di conservazione. Le certificazioni di conformità risultano allegare alla richiesta di

agibilità presentata al comune di Forlì.

Nell'insieme l'immobile appare in un **buono stato di conservazione** le rifiniture utilizzate sono di buona qualità e i bagni arredati con gusto attuale.

La **superficie commerciale** complessiva del bene è di **mq 236,39** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre alcune delle superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e sulla planimetria catastale):

**Abitazione lotto uno (sub.10)**

**PIANO INTERRATO**

Lavanderia / wc: mq 7,50      cantina      mq. 25,08      garage      mq. 36,00  
ripostiglio/ spazio tecnico:      mq 7,50

**PIANO TERRA**

cucina: mq 13,90      ingresso - pranzo - soggiorno: mq 41,35      antibagno      mq 1,37  
bagno: mq 3,33      portico/terrazzo:      mq 18,45

**PIANO PRIMO**

camera da letto doppio: mq 14,14      camera da letto sing.: mq 9,52      balcone: mq 8,70  
camera da letto matr...: mq 16,30      disimpegno:      mq 4,00      bagno:      mq 6,29  
balcone: mq 3,70      bagno con accesso dalla camera:      mq 3,38      balcone: mq 8,85

**PIANO SOTTOTETTO (hmax 1,86 m)**

ripostiglio (unico vano): mq 33,64

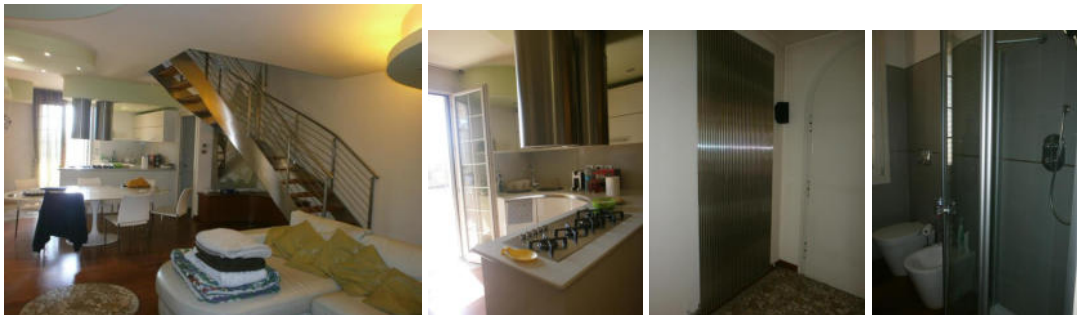
**A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1).

A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato bifamiliare visto da Via Fernanda Viroli



Piano terra/rialzato: open space con soggiorno, pranzo e cucina; uno dei radiatori e il bagno



Piano 1°: camere da letto e due bagni con doccia (una con idromassaggio)



Piano sottotetto scala e vano unico a servizi; portone di accesso al garage di pertinenza

**A.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza**

**A.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano di proprietà delle sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuna

**A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI  
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

La sig.ra \*\*\*\*\* è proprietaria per la quota di ½ dei beni per:

- atto di compravendita a rogito del notaio Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì del 05.09.1989 rep. 149.330/10.789, registrato a Forlì il 19.09.1989 al n. 1754 serie 1V, trascritto a Forlì il 20.09.1989 all'art. 7.220 (v. all. 6).

La sig.ra \*\*\*\*\* ha acquistato, in comunione dei beni con il coniuge \*\*\*\*\*

- dalla sig.ra \*\*\*\*\* , un terreno con sovrastante edificio (fg 207 part.IIa 187 di mq 3.130);
- dalle sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , un frustolo di terreno (fg 207 part.IIa 193 di mq 83).

Sul terreno acquistato, i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , hanno realizzato, con demolizione e nuova costruzione, il fabbricato ad uso civile abitazione (villetta bifamiliare) oggetto di pignoramento.

La corte del fabbricato è stata successivamente frazionata e ridotta a mq 605.

A seguito di convenzione matrimoniale a rogito del notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 28.416 del 15.10.2009, non trascritta, i beni (fg 207 part.IIa 187 sub 6, 7 e 8) sono stati volturati ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

La sig.ra \*\*\*\*\* risulta proprietaria dei beni per la quota di ½ per successione al padre \*\*\*\*\* e precisamente in seguito a:

- testamento pubblico registrato con verbale a rogito del notaio Cinzia Brunelli di Forlì del 26.10.2017 rep. n. 31554/10.407;

- accettazione di eredità e rinuncia ad azione di riduzione trascritto a Forlì in data 06.11.2017 all'art.11.287;

- dichiarazione di successione n. 257 vol.9990 registrata a Forlì il 26 marzo 2018 ed ivi trascritta in data 10.05.2018 all'art. 5192, rettificativa della precedente n. 623 vol. 9990 registrata a Forlì il 17.05.2017 ed ivi trascritta in data 09.06.2017 all'art. 5764.

#### **A.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

\*\*\*

**A.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

##### **A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 06.01.2021 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1986** del 05.08.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 30.176/9.512 del 02.08.2013, soggetto a favore Banca di Forlì – Credito Cooperativo- Società Cooperativa. con sede in Forlì.

- **Iscrizione n. 1987** del 05.08.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 30.177/9.513 del 02.08.2013, soggetto a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese – Società Cooperativa. con sede in Faenza.

- **Trascrizione n. 10362** del 26.09.2018 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 2788 del 10.09.2018, soggetto a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese – Società Cooperativa. con sede in Faenza.

\*\*\*

**A.5. QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estragga copie delle planimetrie degli**

***immobili di cui all'atto di pignoramento..***

Si allegano le planimetrie catastali attuali del bene in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

\*\*\*

***A.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).***

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).

\*\*\*

***A.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....***

**L'abitazione e il garage** che costituiscono il LOTTO UNO **sono occupati** da una delle comproprietarie esegutate. (v. all. 8).

\*\*\*

***A.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.***

***A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE***

**DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale**.

**A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per il lotto che contiene i beni pignorati valgono le prescrizioni riportate nelle NTA del RUE di Forlì, per i lotti che ricadono nel Titolo IV sistema insediativo – Territorio urbanizzato: “**Art. 41 ambiti urbanizzati delle frazioni (B3)**” e “**Art. 45 zone insediate di frangia (B3.3)**” .

Nelle tav. del PSC (VP 29) il lotto ricade nel Piano di bacino- Piano stralcio per il rischio idrogeologico in **area di potenziale allagamento** (art. 6) e in zone ed elementi di tutela degli elementi della centuriazione (art. 21B PTCP) – **zona di tutele degli elementi della centuriazione**.

(v. all. 5).

\*\*\*

**A.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

\*\*\*

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

Si tratta di un'abitazione sita in fabbricato bifamiliare, dotata di un garage e di accessi indipendenti dalla corte comune, che ha costi ordinari condominiali per la sola corte comune. Le



spese comuni riguardano la pulizia, l'elettricità per l'illuminazione e i cancelli ad apertura automatizzata e l'acqua per le fontanelle.

L'intero fabbricato è attualmente di proprietà della stessa ditta e gli elementi illuminanti, gli impianti di apertura dei cancelli e le fontanelle a servizio della corte comune sono collegate ai contatori dell'abitazione del lotto uno e le spese non sono contabilizzate, né divise.

L'acquirente dovrà provvedere, insieme al proprietario dell'abitazione abbinata, alla richiesta di nuovi contatori a cui allacciare tutti gli utilizzatori di pertinenza delle parti comuni.

Lo scomodo dovuto alla partecipazione alle spese per nuovi contatori per le parti comuni e per il loro collegamento agli elementi utilizzatori è stato considerato nella stima dell'immobile applicando al suo valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,98**.

\*\*\*

**A.11. QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Il lotto che contiene il bene pignorato è inserito nel **RUE** di Forlì, tra i lotti che ricadono nel Titolo IV sistema insediativo – Territorio urbanizzato: **“Art. 41 ambiti urbanizzati delle frazioni (B3)” e “Art. 45 zone insediate di frangia (B3.3)”**.

Nelle tav. del **PSC** (VP 29) il lotto ricade nel Piano di bacino- Piano stralcio per il rischio idrogeologico in **area di potenziale allagamento** (art. 6) e in zone ed elementi di tutela degli elementi della centuriazione (art. 21B PTCP) – **zona di tutele degli elementi della centuriazione.**

(v. all. 5)

\*\*\*

**A.12. QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

Il lotto che contiene il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

\*\*\*

**A.13. QUESITO 13. L' E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.**

**A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Forlì, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risulta il fascicolo SUE n. 0010907.

Fanno parte del fascicolo:

- **concessione Edilizia n. 125/2000 del 02 marzo 2000** PG.N.54999/99 rilasciata al sig.ri\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la “ nuova costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti in Via Costiera”;
- **comunicazione** PG.N. 12370/2002 del 15 marzo 2002 per modifiche non sostanziali alla concessione 125/2000;
- **DIA** PG.N. 41413/2005 del **1 settembre 2005** per modifiche interne e completamento lavori;
- **DIA** P.G.N. 0045240 del **16 luglio 2007** per completamento lavori della conc. 125/2000 e per modifiche interne e alle aperture.

La richiesta di rilascio del certificato d'agibilità parziale ( per l'abitazione del LOTTO UNO e il garage) è stata presentata in data 21.03.2008 n. 0018927/2008. Nella lettera di risposta del Comune di Forlì del 21.03.2008 si legge che: " ... da tale data decorrono i termini previsti dagli art. 21 e 22 della L. R. del 25.11.2002 n. 31. Sul modulo di richiesta di abitabilità depositato in archivio, a conferma dell'abitabilità acquisita, è stato scritto "Termini di legge decorsi".

(v. all. 4).

#### **A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **il bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti autorizzati rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì.

Risultano non conformi ai progetti autorizzati le seguenti opere:

1. realizzazione di un WC al piano seminterrato;
2. altezza dei piani: piano seminterrato h 2,33 m, piano terra/rialzato e piano primo h 2,70 m, piano sottotetto h max 2,85 m;
3. altezza del disimpegno del piano primo: h. 2,30m;
4. realizzazione di lucernai nel sottotetto;
5. modifiche alle aperture

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesenatico e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**A.14. QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali***

**costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di Forlì è emerso che la realizzazione dei lucernari e le modifiche alle altezze dei piani possono essere legittimate presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre va rimosso il wc al piano seminterrato realizzato in un ambiente con altezza inferiore a quella minima prevista dalle norme (2,40 m).

Per la sanatoria di beni acquisiti da vendita forzata occorre tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate. L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati in comune, vi è necessità di incaricare un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizia e sismica, della possibilità di dover realizzare opere di adeguamento per ottenere la conformità sismica, del pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria e delle spese di rimozione delle opere non sanabili e della necessità di predisporre una variazione catastale, applicando al valore ordinario

il coefficiente di riduzione **0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**A.16. QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 279839 – 2022 rilasciato il 05.01.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 05.01.2032.

**Classe energetica "E" EP gl,nren 191,59 kwh/m2/anno.**

(v. all. 11)

\*\*\*

**A.17. QUESITO 17. 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....**

La planimetria catastale dell'abitazione risulta conforme allo stato di fatto ma è difforme dallo

stato autorizzato. L'acquirente potrà scegliere se sanare le opere realizzate in difformità ma conformi alle normative o ripristinare lo stato autorizzato, in entrambi i casi dovrà procedere alla variazione catastale.

\*\*\*

**A.18. QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

\*\*\*

**A.19. QUESITO 19. L'E.S .proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmiazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**A.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da

utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti già abitabili, da € 1.300,00 a € 1.500,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) per le abitazioni in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di Forlì E3/Suburbana/ San Tomè, Villafranca, Branzolino, Roncadello, Barisano, Bagnolo, Carpinello, indicano un costo unitario che varia:

- per le abitazioni di tipo civile, da € 1.200,00 a € 1.550,00 al mq (in ottimo stato di manutenzione da € 1.450,00 a € 1.700,00 al mq)

- per ville e villini, da € 1.300,00 a € 1.700,00 al mq

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, sono inferiori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario di € **1.400,00/mq** (corrispondente a quello medio rilevato presso gli operatori del settore immobiliare).

### **A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie dei terrazzi, dei portici, dei ripostigli, della cantina, del garage e all'intera superficie del sottotetto.

Totale superficie lorda rettificata dell'abitazione da stimare **mq 236,39 (superficie commerciale** calcolata su progetti e planimetrie catastale).

### **A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** delle unità immobiliari pignorate **dell'immobile** risulta:

- abitazione con garage: €.  $1.400,00 \times \text{mq. } 236,39 = € 330.946,00$  arrotondate a **€ 331.000,00**.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:*

a) per gli scomodi dovuti alla richiesta di nuovi contatori per le parti comuni (0,98) e per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi (0,95):



€ 331.000,00 x 0,98 x 0,95 = € 308.161,00 arrotondate a € 308.000,00.

b) per l'assenza della garanzia per vizi riduzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)

€ 308.000,00 – 10% = € 277.200,00 arrotondato a 277.000,00

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 277.000,00.**

**(Euro duecentosettantasettemila).**

\*\*\*

#### **A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera proprietà

\*\*\*

#### **A.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato (abitazione con ingresso indipendente e garage di pertinenza), si ritiene l'immobile **non divisibile**.

\*\*\*

#### **A.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che le abitazioni con ingresso indipendente e garage, con analoghe caratteristiche di tipologia e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 700,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobile conforme alle autorizzazioni edilizie e con tutte le conformità degli impianti.

\*\*\*

---

## B. LOTTO DUE

---

**B.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

### **B.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO DUE:** Intera proprietà di **abitazione allo stato grezzo** avanzato, abbinata su un lato, dotata di ingresso indipendente, **garage** e corte comune. Il bene è sito in fabbricato bifamiliare in **Comune di Forlì (FC), Via Fernanda Viroli n. 4** int. 2, località **Villa Selva**.

### **B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Cesena il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* – **proprietà' per 1\2**;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* – **proprietà' per 1\2**

Il bene è distinto al **Fg 207** del Comune di **Forlì** con:

- **abitazione: part.IIa 187 sub 9**, Via Fernanda Viroli, 4 p. T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq 151,00, tot. sup. escluse aree scoperte mq 139,00 R.C. Euro 741,12.

- **autorimessa: part.IIa 187 sub 12**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 64 mq, superficie catastale mq 72,00, R.C. Euro 330,53.

BENI COMUNI

- **part.IIa 187 sub 5**, Via Fernanda Viroli, 4, p. S1-T, BCNC (corte, rampa) comuni a tutti i sub.

Il **terreno** di corte e di sedime dell'abitazione è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 207 **part.IIa 187** - Ente urbano di mq 605.

Il fabbricato bifamiliare **confina** con le part.IIe 1140 - 1138 - 1139 - 186 e 76 del fg 207 del Comune di Forlì. salvi altri o aventi causa.

L'abitazione distinta con il sub 9 confina con i sub 5 e sub 10 della part.IIa 187 de fg 207 del

comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

Il garage distinto con il sub 12 confina con i sub 5 – 10 e 11 della part.Illa 187 del fg 207 del Comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

**(v. all. 2)**

**B.2.2. NOTA:**

Sul fronte strada, tra la corte della villetta bifamiliare e la Via Fernanda Viroli, al di fuori della recinzione) si trova la part.Illa 1139 di mq 78 (qualità incolto sterile, descritto negli atti di provenienza come ex stradello di accesso/verde stradale). Questa striscia di terreno non fa parte dei beni pignorati ma risulta di proprietà di entrambe le esecutate (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* possiede la quota di ¼) anche se al Catasto è erroneamente intestata alla sola sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**B.2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **sono diversi** rispetto a quelli attuali del Catasto Fabbricati **ma** gli attuali identificativi **derivano da quelli riportati nel pignoramento.**

Per la formazione di due lotti, infatti, l'E.S., autorizzato dal giudice, ha proceduto al frazionamento del garage in due unità immobiliari e alla variazione delle planimetrie catastali delle due abitazioni e **il nuovo accatastamento ha modificato i dati catastali** di tutte le unità immobiliari oggetto di perizia.

Nel pignoramento risultavano, per l'intero fabbricato bifamiliare i seguenti dati:

Fg 207 del comune di Forlì;

CATASTO FABBRICATI:

- corte comune: part.Illa 187 sub 5, BCNC comune a tutti i sub;

- abitazione al grezzo: part.IIa 187 sub 6, Via Costiera, 14/A p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 160,00 (escluse aree scoperte: 149,00 mq), R.C. Euro 899,93;

- abitazione: part.IIa 187 sub 7, Via Costiera, 14/A p. S1-T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq 175,00 (escluse aree scoperte: 165,00 mq), R.C. Euro 899,93;

- autorimessa: porzione della part.IIa 187 sub 8, Via Costiera, 14 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 97 mq, superficie catastale mq 108,00, R.C. Euro 500,96;

#### CATASTO TERRENI

- terreno di sedime e di pertinenza particella 187, Ente Urbano di mq 605.

Gli **attuali dati catastali** dei beni che compongono il LOTTO DUE sono:

**Fg 207** del Comune di **Forlì**:

#### CATASTO FABBRICATI:

- corte comune: part.IIa 187 sub 5, BCNC comune a tutti i sub;

- **abitazione**: **part.IIa 187 sub 9**, Via Fernanda Viroli, 4 p. T-1-2 Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq 151,00, tot. sup. escluse aree scoperte mq 139,00 R.C. Euro 741,12;

- **autorimessa**: **part.IIa 187 sub 12**, Via Fernanda Viroli, 4 p. S1 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 64 mq, superficie catastale mq 72,00, R.C. Euro 330,53;

#### CATASTO TERRENI

- terreno di sedime e di pertinenza particella 187, Ente Urbano di mq 605.

NB. Nel pignoramento risulta comunque **errata**, in capo a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , **la quota di proprietà del terreno** di sedime e corte della villetta bifamiliare (fg 207 part.IIa 187 – ente urbano), infatti a pag. 4 è indicata la quota di 1/4 in luogo della quota corretta di 1/2

- Nota di trascrizione del pignoramento (art.10.362 del 26.09.2018)

I dati identificativi dell'abitazione indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare, riportano quelli indicati nel pignoramento ad eccezione delle quote di proprietà del terreno che non sono state riportate. I dati catastali **non corrispondono** a quelli **attuali del Catasto** Fabbricati **per le modifiche apportate dall'E.S.** nella divisione del garage in due unità immobiliari e la modifica della planimetria dell'abitazione come sopra meglio specificato per il pignoramento.

#### **B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Foto del fabbricato dall'alto e foto con mappa catastale sovrapposta

Il bene pignorato fa parte di una villetta bifamiliare (composta di due abitazioni abbinate dotate ognuna di un garage al piano interrato e una corte comune) sita in Via Fernanda Viroli, 4 int.2 nella frazione di Villa Selva.

Villa Selva è una zona della periferia est di Forlì, posta immediatamente dopo il fiume Ronco, che ospita una delle principali aree industriali del capoluogo. Via Viroli è una via breve su cui affaccia un ristretto nucleo di abitazioni e che termina in via Costiera che perimetra proprio una parte di detta zona.

Si tratta quindi di un'abitazione realizzata all'inizio degli anni 2000 in una parte di città in cui la campagna confina con una moderna area industriale. La sua struttura portante ha telaio in c.a. e setti verticali al piano seminterrato. La muratura di tamponamento in blocchi alveolati di laterizio è dotata di "cappotto", intonacata e tinteggiata di colore rosa. I solai sono in laterocemento. I cornicioni, i parapetti dei balconi e le scale sono in c.a. a vista. La copertura dell'edificio è a falde a doppia pendenza con manto realizzato in tegole di cotto. Pluviali e gronde sono in lamiera.

I due appartamenti che compongono la villetta bifamiliare sono adiacenti e occupano una superficie rettangolare di dimensioni analoghe (ca. 11,3 x 6,15 ml) ma il secondo (sub 9) è arretrato di ca. 1.5 m. rispetto al primo così da offrire un andamento sfalsato dei prospetti. Si accede alle due abitazioni ognuna per il tramite di una porzione esclusiva di una larga scala di nove scalini che immette anche in una balconata - parzialmente coperta da tettoie o dagli aggetti del piano sovrastante - che circonda l'edificio per intero. Le tettoie dei prospetti frontale e retrostante sono sostenute da colonne che danno luogo a dei portici. La scala - rivestita in materiale ceramico - affaccia sulla corte comune che circonda l'edificio che è pavimentata con betonelle di colore rosato e separata da via Viroli da una ringhiera di metallo infissa su un basso muretto. Su questo lato del lotto si aprono il cancellino d'ingresso e un cancello carrabile ad apertura automatica che dà accesso alla rampa del garage. La carrabile è delimitata da due basse colonne in muratura; il cancellino pedonale da quattro colonne simili sovrastate da una tettoia a due falde in tegole sostenuta da capriate di legno.

La **corte comune** ha forma rettangolare e confina con alcune particelle destinate a terreno agricolo e con la corte di un altro edificio residenziale (fg 207 part.IIa 186). La corte del fabbricato bifamiliare è recintata sui tre lati a confine con la campagna mentre non vi è soluzione di continuità con la corte dell'altro edificio.

**L'appartamento del LOTTO DUE** (sub 9) è ancora al grezzo ma in uno stadio avanzato. Oltre che delle divisioni murarie interne dispone infatti di tutti gli infissi esterni, degli scuroni, dei balconi già pavimentati e finiti, degli impianti elettrici e idraulici sottotraccia (con esclusione, fra gli altri, delle scatole e degli interruttori, degli apparecchi illuminanti e di quelli riscaldanti, dei sanitari, delle vasche e/o piatti doccia, ecc).

Le pareti interne e i soffitti sono stati intonacati (ad esclusione di alcuni al piano primo ancora privi di intonaco) ma non tinteggiati, i pavimenti interni e i rivestimenti devono essere ancora acquistati e posati e come le porte e i parapetti. La scala in muratura che collega piano rialzato e piano primo è terminata al grezzo mentre manca quella di collegamento al sottotetto.

Da progetto l'unità immobiliare dispone di:

- piano seminterrato: un garage composto da un grande spazio
- piano terra rialzato: un salone che comprende pranzo e soggiorno, una cucina, un bagno con antibagno e un balcone che perimetra tre lati dell'edificio
- piano primo: tre camere da letto, due bagni oltre a due balconi più grandi che affacciano dalle camere da letto e uno più piccolo a servizio del bagno principale.
- sottotetto: un unico ambiente che non dispone ancora di una scala di accesso.

Al garage si accede dal prospetto laterale attraverso una porta basculante in metallo che si raggiunge scendendo la rampa carrabile posta sul retro del fabbricato bifamiliare.

Nell'insieme l'immobile risulta in un **buono stato di conservazione**.

La superficie commerciale complessiva del bene è di **mq 228,44** ca, misura da riferirsi al **lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre alcune delle superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

#### Prospetto superfici calpestabili interne

(Sup.rilevate sui progetti autorizzati e sulla planimetria catastale):

#### **Abitazione n. 1**

##### PIANO INTERRATO

garage: mq 61,90

##### PIANO TERRA

cucina: mq 13,90    ingresso - pranzo - soggiorno: mq 41,35    antibagno    mq 1,37

bagno: mq 3,33

##### PIANO PRIMO

camera da letto doppio: mq 14,14    camera da letto sing.: mq 9,52    balcone: mq 8,70

camera da letto matr.: mq 15,30    disimpegno:                    mq 4,00    bagno:    mq 6,29

balcone: mq 3,70    bagno con accesso dalla camera:    mq 3,38    balcone: mq 8,85

##### PIANO SOTTOTETTO (hmax 1,86 m)

*ripostiglio (unico vano): mq 58,90*

### **B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato bifamiliare visto da Via Fernanda Viroli



Il prospetto principale e la scala di accesso alle abitazioni (ingresso LOTTO DUE a sinistra)





Piano terra/rialzato: portico, cucina, bagno



Piano primo: scala interna, terrazzo, disimpegno e una camera da letto



Piano sottotetto: asola per la scala, locale unico a servizi



Piano seminterrato: il garage

**B.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza**

**B.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano di proprietà delle sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuna

**B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI  
IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

La sig.ra \*\*\*\*\* è proprietaria per la quota di ½ dei beni per:

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Giancarlo Favoni Miccoli di Forlì del 05.09.1989 rep. 149.330/10.789, registrato a Forlì il 19.09.1989 al n. 1754 serie 1V, trascritto a Forlì il 20.09.1989 all'art. 7.220 (v. all. 6).

La sig.ra \*\*\*\*\* ha acquistato, in comunione dei beni con il coniuge \*\*\*\*\*

- dalla sig.ra \*\*\*\*\* , un terreno con sovrastante edificio (fg 207 part.IIa 187 di mq 3.130);
- dalle sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , un frustolo di terreno (fg 207 part.IIa 193 di mq 83).

Sul terreno acquistato, i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , hanno realizzato, con demolizione e nuova costruzione, il fabbricato ad uso civile abitazione (villetta bifamiliare) oggetto di pignoramento.

La corte del fabbricato è stata successivamente frazionata e ridotta a mq 605.

A seguito di convenzione matrimoniale a rogito del notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 28.416 del 15.10.2009, non trascritta, i beni (fg 207 part.IIa 187 sub 6, 7 e 8) sono stati volturati ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

La sig.ra \*\*\*\*\* risulta proprietaria dei beni per la quota di ½ per successione al padre \*\*\*\*\* e precisamente in seguito a:

- **testamento pubblico** registrato con verbale a rogito del notaio Cinzia Brunelli di Forlì del 26.10.2017 rep. n. 31554/10.407;
- **accettazione di eredità e rinuncia ad azione di riduzione** trascritto a Forlì in data 06.11.2017

all'art.11.287;

- dichiarazione di successione n. 257 vol.9990 registrata a Forlì il 26 marzo 2018 ed ivi trascritta in data 10.05.2018 all'art. 5192, rettificativa della precedente n. 623 vol. 9990 registrata a Forlì il 17.05.2017 ed ivi trascritta in data 09.06.2017 all'art. 5764.

**B.3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

\*\*\*

**B.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

**B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 06.01.2021 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 1986** del 05.08.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 30.176/9.512 del 02.08.2013, soggetto a favore Banca di Forlì – Credito Cooperativo- Società Cooperativa. con sede in Forlì.

- **Iscrizione n. 1987** del 05.08.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cinzia Brunelli di Forlì rep. 30.177/9.513 del 02.08.2013, soggetto a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese – Società Cooperativa. con sede in Faenza.

- **Trascrizione n. 10362** del 26.09.2018 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 2788 del 10.09.2018, soggetto a favore Credito Cooperativo Ravennate e Imolese – Società Cooperativa. con sede in Faenza.

\*\*\*

**B.5. QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estrapoli copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allegano le planimetrie catastali attuali del bene in oggetto, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

\*\*\*

**B.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. 9).

\*\*\*

**B.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

L'appartamento del LOTTO DUE è libero mentre il garage è utilizzato dalla comproprietaria esecutata.

\*\*\*

**B.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

#### **B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per il lotto che contiene i beni pignorati valgono le prescrizioni riportate nelle NTA del RUE di Forlì, per i lotti che ricadono nel Titolo IV sistema insediativo – Territorio urbanizzato: **“Art. 41 ambiti urbanizzati delle frazioni (B3)” e “Art. 45 zone insediate di frangia (B3.3)”** .

Nelle tav. del PSC (VP 29) il lotto ricade nel Piano di bacino- Piano stralcio per il rischio idrogeologico in **area di potenziale allagamento** (art. 6) e in zone ed elementi di tutela degli elementi della centuriazione (art. 21B PTCP) – **zona di tutele degli elementi della centuriazione.**

(v. all. 5).

\*\*\*

**B.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

\*\*\*

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

Si tratta di un'abitazione sita in fabbricato bifamiliare, dotata di un garage e di accessi indipendenti dalla corte comune, che ha costi ordinari condominiali per la sola corte comune. Le spese comuni riguardano la pulizia, l'elettricità per l'illuminazione e i cancelli ad apertura

automatizzata e l'acqua per le fontanelle.

L'intero fabbricato è attualmente di proprietà della stessa ditta e gli elementi illuminanti, gli impianti di apertura dei cancelli e le fontanelle a servizio della corte comune sono collegate ai contatori dell'abitazione del lotto uno e le spese non sono contabilizzate, né divise.

L'acquirente dovrà provvedere, insieme al proprietario dell'abitazione abbinata, alla richiesta di nuovi contatori a cui allacciare tutti gli utilizzatori di pertinenza delle parti comuni.

Lo scomodo dovuto alla partecipazione alle spese per nuovi contatori per le parti comuni e per il loro collegamento agli elementi utilizzatori è stato considerato nella stima dell'immobile applicando al suo valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,98**.

\*\*\*

**B.11. QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Per il lotto che contiene i beni pignorati valgono le prescrizioni riportate nelle NTA del RUE di Forlì, per i lotti che ricadono nel Titolo IV sistema insediativo – Territorio urbanizzato: “**Art. 41 ambiti urbanizzati delle frazioni (B3)**” e “**Art. 45 zone insediate di frangia (B3.3)**” .

Nelle tav. del PSC (VP 29) il lotto ricade nel Piano di bacino- Piano stralcio per il rischio idrogeologico in **area di potenziale allagamento** (art. 6) e in zone ed elementi di tutela degli elementi della centuriazione (art. 21B PTCP) – **zona di tutele degli elementi della centuriazione**.

(v. all. 5).

\*\*\*

**B.12. QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.**

Il lotto che contiene il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto, ai sensi delle

vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

\*\*\*

**B.13. QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.**

**B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Forlì, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risulta il fascicolo SUE n. 0010907.

Fanno parte della pratica:

- **concessione Edilizia n. 125/2000 del 02 marzo 2000** PG.N.54999/99 rilasciata al sig.ri\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la "costruzione di un fabbricato residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti in Via Costiera";
- **comunicazione** PG.N. 12370/2002 del 15 marzo 2002 per modifiche non sostanziali alla concessione 125/2000;
- **DIA** PG.N. 41413/2005 del **1 settembre 2005** per modifiche interne e completamento lavori;
- **DIA** P.G.N. 0045240 del **16 luglio 2007** per completamento lavori della conc. 125/2000 e per modifiche interne e alle aperture.

I termini di validità della DIA del 2007 sono scaduti all'acquirente del LOTTO DUE occorrerà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori dell'abitazione.

La richiesta di rilascio del certificato d'agibilità parziale ( per l'abitazione del LOTTO UNO e per l'intero garage) è stata presentata in data 21.03.2008 n. 0018927/2008.

Nella lettera di risposta del Comune di Forlì del 21.03.2008 si legge che: “ ... da tale data decorrono i termini previsti dagli art. 21 e 22 della L. R. del 25.11.2002 n. 31. Sul modulo di richiesta di abitabilità depositato in archivio, a conferma dell'agibilità acquisita anche dal garage del LOTTO DUE, è stato scritto "Termini di legge decorsi".

(v. all. 4).

#### **B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo è risultato che **il bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti autorizzati rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì.

Non risultano nei progetti autorizzati le seguenti opere:

1. L'altezza dei piani: piano seminterrato h 2,33 m, piano terra/rialzato e piano primo h 2,70 m, piano sottotetto h max 2,85 m;
2. La realizzazione di lucernari nel sottotetto;
3. Modifiche alle aperture.

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesenatico e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**B.14. QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della***



**legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del comune di Forlì è emerso che è possibile presentare una pratica di sanatoria per i lucernai, per le altezze dei piani e per le altre modifiche.

Se l'acquirente intendesse procedere alla sanatoria dell'immobile dovrà tener presente che in caso di vendita forzata all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*"L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate o se conviene ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risulteranno ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

L'Esperto Stimatore, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati e visionati in comune, ha tenuto conto delle spese necessarie per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (onorari e spese per incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria, ecc),applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**B.16. QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 279834 – 2022 rilasciato il 05.01.2022 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 05.01.2032.

**Classe energetica "F" EP gl,nren 225,96 kwh/m2/anno.**

(v. all. 11)

\*\*\*

**B.17. QUESITO 17. 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....**

La planimetria catastale dell'abitazione risulta diversa conforme allo stato di fatto. L'acquirente potrà scegliere se sanare in tutto o in parte le opere realizzate in difformità, in entrambi i casi dovrà procedere alla variazione catastale, da eseguire insieme alla pratica di sanatoria.

\*\*\*

**B.18. QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

\*\*\*

**B.19. QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**B.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

#### **B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone similari e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti già abitabili e in ottime condizioni/nuovi, da € 1.450,00 a € 1.800,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) per le abitazioni in un normale stato di manutenzione, ubicate nella zona di Forlì E3/Suburbana/ San Tomè, Villafranca, Branzolino, Roncadello, Barisano, Bagnolo, Carpinello, indicano un costo unitario che varia:

- per le abitazioni di tipo civile, da € 1.200,00 a € 1.550,00 al mq (in ottimo stato di manutenzione da € 1.450,00 a € 1.700,00 al mq)

- per ville e villini, da € 1.300,00 a € 1.700,00 al mq

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, sono leggermente discordi rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare per la stima a nuovo (cioè al termine dei lavori) il costo unitario di € **1.450,00/mq** (corrispondente ai costi unitari minimi rilevati sia nelle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, sia presso gli operatori del settore immobiliare per le

abitazioni di tipo civile in ottimo stato/nuove).

I lavori e le pratiche edilizie necessari per rendere abitabile l'abitazione pignorata e i relativi scomodi incidono sul suo valore sino a **ridurne** la stima a nuovo di **1/4**.

### **B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti: 0,50 alla superficie dei terrazzi, dei portici, del garage e all'intera superficie del sottotetto.

Totale superficie lorda rettificata dell'abitazione da stimare **mq 228,44 (superficie commerciale** calcolata su progetti e planimetria catastale).

### **B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** delle unità immobiliari pignorate **dell'immobile** risulta:

- abitazione: € 1.450,00 x mq. 228,44 = € 331.238,00 arrotondate a **€ 331.000,00**.

#### **Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato i coefficienti di riduzione:*

a) per gli scomodi dovuti alla richiesta di nuovi contatori per le parti comuni (0,98) e per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi (0,95):

€ 331.000,00 x 0,98 x 0,95 = € 308.161,00 arrotondate a € 308.000,00.

b) per lo stato al grezzo avanzato dell'immobile riduzione di 1/4 della stima

€ 308.000,00 – 1/4 = € 231.000,00.

c) per l'assenza della garanzia per vizi riduzione del 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice)

€ 231.000,00 – 10% = € 207.900,00 arrotondate a € 208.000,00.

Il **valore di stima finale** dei beni pignorati risulta **€ 208.000,00.**

**(Euro duecentottomila).**

\*\*\*

#### **B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera quota di proprietà.

\*\*\*

#### **B.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilita' dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato (porzione di fabbricato bifamiliare allo stato grezzo), si ritiene l'immobile **non divisibile**.

\*\*\*

#### **B.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita..... Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Si tratta di fabbricato allo stato grezzo privo di valore locativo.

---

### **DATI COMUNI AI DUE LOTTI**

---

#### **QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, fabbricato bifamiliare costituito da due abitazione e due garage (tutti dotati di accesso indipendente) e una corte comune, debba essere venduto in

due lotti ognuno composto da un'abitazione e da un garage.

\*\*\*

**QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. BLLVDN39B43C573I

\*\*\*\*\* - C.F. RFFMLN66L45D704W

\*\*\*

**QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato  
.... Estratto di matrimonio....**

La sig.ra \*\*\*\*\* "risulta di **stato libero** dal 25.06.2016 per decesso del coniuge \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* a Forlì (FC).

Si allega il certificato di stato civile rilasciato dal municipio di Forlì in data 05.01.2021

La sig.ra \*\*\*\*\* risulta **unita in matrimonio** con il sig. \*\*\*\*\* il 15.09.1990  
nel Comune di Forlì.

Si allega l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (al numero 229 - parte 2S  
A anno 1990) rilasciato dal Municipio di Forlì in data 04.01.2021.

Nel certificato alla voce annotazioni è scritto: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio  
controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

**(v. all. 8).**

\*\*\*

**QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti  
l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.**

L'abitazione del LOTTO UNO è occupata da una delle esecutate, quella del LOTTO DUE, allo  
stato grezzo, è libera. **(v. all. 8).**

\*\*\*

**QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.**

\*\*\*

**QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....**

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

\*\*\*

**QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....**

L'E.S. ha richiesto ed ottenuto dal giudice la **proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore\i procedente\i, sia all'creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via



telematica.

\*\*\*

## NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 14 aprile 2022

L'E.S.

**Arch. Elia Morandi**

## ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7** VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
- all. 8** CERTIFICATI ANAGRAFICI

- all. 9** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11** ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA