

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 125/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____
- Avv. Sanzio Gentili

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 20 febbraio 2024

Forlì, 18 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 125/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

_____ C.F./P.IVA: _____
- Avv. Sanzio Gentili

contro

_____ - P.IVA: _____ (esecutata)

Quota di 1/1 proprietà

Udienza del 20 febbraio 2024

RELAZIONE

Forlì, 18 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO	pag. 08
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag.09
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.13
03.1)PROPRIETA'	pag.13
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag.14
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag.14
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.14
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.17
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.19
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.20
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag.21
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag.21
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.21
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 22
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 22
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag. 22
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 22
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 23
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 23
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 23
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 24
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 24
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 25
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 26
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 26
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 26
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 27
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 27
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 28
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag. 28
20.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 28
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 30
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 31
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 32
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	pag. 33
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 36
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE	pag. 36
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 37
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 37
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 38
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 38
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 38
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 38
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI	pag. 39
32) NOTE	pag. 39
33) ALLEGATI	pag. 40



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 30/11/2022 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 125/2022.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____, in via _____ n. ____ - P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv. Sanzio Gentili;

Contro:

- _____ con sede a _____ – fraz. _____ – via _____ nn. ____ - ____ P.IVA: _____;

Successivamente, in data 07/12/2022, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Longiano, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Longiano, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Longiano;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 20/09/2023;



e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE..... ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso l'avvocato Maddalena Degli Oddi, la società debitrice è stata avvisata a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 07/09/2023, presso la propria sede legale come desunto dagli atti di causa dalla certificazione risultante dall'iscrizione alla CCIAA di Forlì-Cesena e Rimini; con l'indicazione che in data 20 settembre 2023 si sarebbe effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (allegato n.01).

Il giorno concordato per il primo sopralluogo (20/09/2023) si è proceduto senza problemi ad accedere agli immobili.

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 20 settembre 2023 l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo agli immobili.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI
CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI
IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE
.....;**



02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Siamo in presenza di due unità immobiliari distinte e componenti un unico fabbricato, distinte, nel Comune di Longiano (FC) e prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Ufficio posto al piano seminterrato/terrasituato a Longiano, fraz. Budrio, in via Massa n. 2240/2242 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Longiano al foglio 3 particella 114 sub. 3; oltre alle parti comuni fra i quali il sub. 5 B.C.N.C. (corte) e la particella n. 114 al catasto terreni di superficie pari a mq. 684,00 (Ente Urbano) che individuerò come **LOTTO 1**.
- Ufficio posto al piano seminterrato/terra situato a Longiano, fraz. Budrio, in via Massa n. 2240/2242 individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Longiano al foglio 3 particella 114 sub. 4; oltre alle parti comuni fra i quali il sub. 5 B.C.N.C. (corte) e la particella n. 114 al catasto terreni di superficie pari a mq. 684,00 (Ente Urbano) che individuerò come **LOTTO 2**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento pari ad 1/1 di proprietà risulta essere la porzione di un fabbricato ad uso ufficio suddiviso in cinque locali posto al piano terra oltre ad un bagno, ingresso/disimpegno, ed una cantina al piano seminterrato, posto nel Comune di Longiano – fraz. Budrio, precisamente in via Massa n. 2240/2242 a diretto contatto con zona industriale/artigianale e la direttrice principale della regione, la via Emilia.

L'unità immobiliare risultata censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Longiano – Servizi Catastali al Comune di Longiano al foglio 3 particella 114



sub3, cat. A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.84.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento pari ad 1/1 di proprietà risulta essere la porzione di un fabbricato ad uso ufficio suddiviso in cinque locali posto al piano terra oltre ad un bagno, ingresso/disimpegno, ed una cantina al piano seminterrato, posto nel Comune di Longiano – fraz. Budrio, precisamente in via Massa n. 2240/2242 a diretto contatto con zona industriale/artigianale e la direttrice principale della regione, la via Emilia.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Longiano – Servizi Catastali al Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 sub 4, cat. A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.06.84.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI - Lotto 1

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Longiano, catasto fabbricati al foglio 3 particella 114 sub. 3, piano S/T, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita €. 2.098,11; oltre all'area



comune coperta e scoperta, con altra unità immobiliare, su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 3 particella 114 avente superficie di Ha. 0.06.84 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà per la quota di 1/1 della _____ (allegato 02).

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con il sub 4 della stessa particella e le particelle n. 68, 59, 89, 115 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 4 cat. A/10;
- Particella 68 (ente urbano);
- Particella 59 (ente urbano);
- Particella 89 (ente urbano);
- Particella 115 (ente urbano).

02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI - Lotto 2

I beni risultano individuati presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Longiano, catasto fabbricati al foglio 4 particella 114 sub. 3, piano S/T, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 6,5, rendita €. 2.098,11; oltre all’area comune coperta e scoperta, con altra unità immobiliare, su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 3 particella 114 avente superficie di Ha. 0.06.84 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà per la quota di 1/1 della _____ (allegato 02).

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con il sub



3 della stessa particella e le particelle n. 68, 59, 89, 115 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 3 cat. A/10;
- Particella 68 (ente urbano);
- Particella 59 (ente urbano);
- Particella 89 (ente urbano);
- Particella 115 (ente urbano).

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI**

**ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE PER SENTENZA CONDANNA
ESECUTIVA DEL 26/04/2022**

I dati catastali indicati nell'istanza di vendita a seguito di sentenza di condanna esecutiva, riguardano i beni di proprietà della società _____
_____ con sede a _____ – fraz. _____ – via _____ nn. per la quota di
1/1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

- 1) Immobile sito a Longiano (FC) distinto al catasto fabbricati al foglio 3 particella 114 sub 3, cat. A/10 con relativa quota parte di corte individuata come ente urbano al foglio 3, particella 114; distinto al catasto terreni al foglio 3 particella 114 (lotto 1);
- 2) Immobile sito a Longiano (FC) distinto al catasto fabbricati al foglio 4 particella 114 sub 3, cat. A/10 con relativa quota parte di corte individuata come ente urbano al foglio 3, particella 114; distinto al catasto terreni al foglio 3 particella 114 (lotto 2);



Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione.

NOTA DI TRASCRIZIONE (ANNOTAZIONE) DELLA SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA, ART. 1476 DEL 23/06/2022.

I dati, indicati nella Nota di Trascrizione dell'Annotazione presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultanocorrispondenti a quanto indicato nella sentenza del 26/04/2022 n. 388/2022 R.G. n. 3485/2018 rep. n. 795/2022 del 26/04/2022.

02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 risulta essere una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso uffici con disposizione planimetrica rettangolare e risulta posizionato in fregio al prolungamento della strada (via Massa) ed è composta da cinque locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno, bagno, scala interna per l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato. E' realizzata con struttura mista, intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e pareti perimetrali (solo al piano seminterrato) portanti in conglomerato cementizio armato, i solai risultano essere in latero cemento; oltre alle pareti perimetrali, anch'esse portanti in mattoni al piano rialzato con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'intero fabbricato, come già precisato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risaleagli anni 50-60 del secolo scorso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buonostato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e rialzato è individuata con il



subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,60 x 10,30; oltre a questo vi è un ballatoio con la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo con misure di ingombro pari a circa ml. 7,20 x 1,30 ed un balcone, posto sul lato corto del fabbricato avente dimensioni pari a circa ml. 5,30 x 1,30.

Accedendo dall'ingresso all'incirca posta in mezzeria del terrazzo, si entra nel vano ingresso che consente il passaggio ai due uffici sul fianco, poi proseguendo si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso ad ulteriori tre vani ufficio, un bagno e alla scala che permette l'accesso alla cantina al piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 91,44 circa oltre al terrazzo.

Al compendio immobiliare si accede dalla strada (via Massa) grazie ad uno stradello, sul quale prosegue la numerazione della via Massa, stretto fra altri fabbricati e la chiesa della frazione di Budrio di Longiano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 3), risulta essere pari a mq. 163,00 circa.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato per quello che riguarda il già specificato Lotto 1.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Longiano (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).



Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



ESTERNO

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 risulta essere una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso uffici con disposizione planimetrica rettangolare e risulta posizionato in fregio al prolungamento della strada (via Massa) ed è composta da cinque locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno, bagno, scala interna per l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato. E' realizzata con struttura mista, intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e pareti perimetrali (solo al piano seminterrato) portanti in conglomerato cementizio armato, i solai risultano essere in latero cemento; oltre alle pareti perimetrali, anch'esse portanti in mattoni al piano rialzato con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'intero fabbricato, come già precisato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risale agli anni 50-60 del secolo scorso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di



conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e rialzato è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,60 x 10,35; oltre a questo vi è un ballatoio con la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo con misure di ingombro pari a circa ml. 6,76 x 1,30.

Accedendo dall'ingresso all'incirca posta in mezzeria del terrazzo, si entra nel vano ingresso che consente il passaggio ai due uffici sul fianco, poi proseguendo si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso ad ulteriori tre vani ufficio, un bagno e alla scala che permette l'accesso alla cantina al piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 91,89 circa oltre al terrazzo.

Al compendio immobiliare si accede dalla strada (via Massa) grazie ad uno stradello, sul quale prosegue la numerazione della via Massa, stretto fra altri fabbricati e la chiesa della frazione di Budrio di Longiano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 4), risulta essere pari a mq. 161,00 circa.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato per quello che riguarda il già specificato Lotto 2.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Longiano (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli



interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



INGRESSO VIA CAVOUR

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA...;

03.1) PROPRIETA' Lotti 1e 2

I beni per i quali è richiesta la vendita, Longiano, foglio 3 particella 114 sub.1 e sub 2, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutata _____ con sede a _____ – fraz. _____ – via _____ n. ____/____, P.IVA _____, proprietaria per la quota di 1/1; ed alla stessa catastalmente correttamente intestati.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI Lotti 1e

2



Il titolo di provenienza dei beni immobili in capo alla società esecutata è il seguente:

- Atto tra vivi, compravendita, del Dott. Notaio Antonio Porfiri del 28/11/2012 repertorio n. 223562/53146, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2012 reg. part. n. 12172, mediante il quale, la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, cede alla società _____ con sede a _____, P.IVA: _____, che accetta, il seguente immobile: “fabbricato ad uso uffici sito in Comune di Longiano in via Massa n. 2240-2242, con il relativo sedime e l’area scoperta annessa, avente natura pertinenziale, distinto al catasto fabbricati del Comune di Longiano, al foglio 3, mappali numeri: 114 sub 3, piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 4, piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 5, piano T, bene comune non censibile ai sub 3 e 4 (corte). L’area di sedime e pertinenza del fabbricato in oggetto risulta distinta al catasto terreni del Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 ente urbano di mq. 684.” (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO Lotti 1 e 2

Dagli atti in mio possesso non risultano presenti particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nel rogito indicato al precedente articolo 03.2.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO Lotti 1 e

2

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Maria Chiara Scardovi del 28/10/2004 repertorio n. 109540/9333, trascritto



all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/11/2004 reg. part. n. 12674 mediante il quale, la società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la quota di proprietà 1/1, vendono alla società _____ con sede a _____, P.IVA: _____ la quale acquista per la quota di proprietà 1/1 il seguente immobile: “fabbricato sito in Comune di Longiano, frazione Budrio, via Massa n. 2240-2242, insistente su area di terreno, che ne costituisce anche la corte, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, censita al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 3, particella 114 di Ha. 0.06.84 e precisamente il fabbricato composto da due uffici, con relativi servizi, ai piani terra e sottostrada, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Longiano al foglio 3, particelle 114 sub 3, piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 4 piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, R.C. €. 2.098,11; 114 sub 5 piano T, bene non censibile comune ai sub 3 e 4” (allegato n. 07).

- Atto giudiziario del Tribunale di Forlì, decreto di trasferimento immobili del 16/12/2002 repertorio n. 2068, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/12/2002 reg. part. n. 14157, mediante il quale, a seguito della sentenza dichiarativa di fallimento del signor _____ emessa in data 5 luglio 2001, rep. 130 e dalla annotazione a trascrizione del 01/10/2004 reg. part. N. 2271 ed a seguito dell'atto giudiziario per decreto di trasferimento immobili del 16/12/2002, rep. n. 2068 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Forlì in data 18/12/2002 reg. part. 14157, mediante il quale il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, per il diritto



di proprietà per la quota 1/1, cede alla società _____
_____ con sede a _____, P.IVA: _____ per il diritto di
proprietà per la quota 1/1 sui seguenti immobili: “fabbricato sito in Comune
di Longiano, frazione Budrio, via Massa n. 2240-2242, insistente su area di
terreno, che ne costituisce anche la corte, avente natura pertinenziale, come le
parti dichiarano, censita al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 3,
particella 114 di Ha. 0.06.84 e precisamente il fabbricato composto da due
uffici, con relativi servizi, ai piani terra e sottostrada, il tutto distinto al catasto
dei fabbricati del Comune di Longiano al foglio 3, particelle 114 sub 1 (ora
sub 3), piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5; 114 sub 2 (ora sub 4)
piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5; 114 sub 5 piano T, bene non
censibile comune ai sub 1 e 2”(allegato n. 08).

- Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, dell'ufficio del
Registro del 06/09/2001 rep. n. 97/667, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
11/10/2001 reg. part. n. 10749, mediante il quale, a seguito della morte del sig.
_____ C.F.: _____, avvenuta in data --/--/----,
titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, avviene il passaggio con la
quota di proprietà pari a 1/1 al figlio sig. _____ nato a _____
il --/--/---- C.F.: _____ sui seguenti immobili: “fabbricato sito
in Comune di Longiano, frazione Budrio, via Massa n. 2240-2242, insistente
su area di terreno, che ne costituisce anche la corte, avente natura
pertinenziale, come le parti dichiarano, censita al Catasto Terreni del predetto
Comune al foglio 3, particella 114 di Ha. 0.06.84 e precisamente il fabbricato
composto da due uffici, con relativi servizi, ai piani terra e sottostrada, il tutto



distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Longiano al foglio 3, particelle 114 sub 1 (ora sub 3), piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5; 114 sub 2 (ora sub 4) piano S1-T, categoria A/10, classe 1, vani 6,5; 114 sub 5 piano T, bene non censibile comune ai sub 1 e 2” (allegato n. 09).

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

Iscrizioni / Trascrizioni – Lotto 1 – Lotto 2

Per gli immobili in oggetto (lotto 1, lotto 2), è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 05/09/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 10027 del 26/09/2001 - Trascrizione

Atto giudiziario per sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Forlì del 05/07/2001 rep. 130/2001, su immobile sito a Longiano – fraz. Budrio – via Massa n. 2240-2242, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 3 particella 114 sub. 1 (ora sub 3), cat. A/10, classe 1[^], consistenza vani 6,5; foglio 3 particella 114 sub 2 (ora sub 4), cat. A/10, classe 1[^], consistenza vani 6,5; catasto terreni foglio 3 particella 114Ha. 0.06.84 Ente Urbano; a favore di _____ nato a



_____ il --/--/---- C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà, contro la società _____ con sede a _____, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 10).

Reg. part. n. 2270 del 01/10/2004 - Annotazione

Atto giudiziario per restrizione di beni per atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 16/12/2002 rep. 2068, su immobile sito a Longiano – fraz. Budrio – via Massa n. 2240-2242, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 3 particella 114 sub. 1 (ora sub 3), cat. A/10, classe 1^, consistenza vani 6,5; foglio 3 particella 114 sub 2 (ora sub 4), cat. A/10, classe 1^, consistenza vani 6,5; catasto terreni foglio 3 particella 114 Ha. 0.06.84 Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____ P.IVA: _____; contro _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ e la società _____ con sede a _____, C.F.: _____ (allegato n. 11).

Reg. part. n. 2271 del 01/10/2004 - Annotazione

Atto giudiziario annotazione a trascrizione per inefficacia parziale per atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 16/12/2002 rep. 2068, su immobile sito a Longiano – fraz. Budrio – via Massa n. 2240-2242, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 3 particella 114 sub. 1 (ora sub 3), cat. A/10, classe 1^, consistenza vani 6,5; foglio 3 particella 114 sub 2 (ora sub 4), cat. A/10, classe 1^, consistenza vani 6,5; catasto terreni foglio 3 particella 114 Ha. 0.06.84 Ente Urbano; a favore di _____



_____ ; contro _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____
_____ e la società _____ con
sede a _____, C.F.: _____ (allegato n. 12).

Reg. part. n. 9876 del 11/09/2018 - Trascrizione

Atto giudiziario per decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Forlì del
21/08/2018 rep. 977 su immobile sito a Longiano – fraz. Budrio – via Massa n.
2240-2242, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi
Catastali del Comune di Longiano catasto fabbricati foglio 3 particella 114 sub. 3,
cat. A/10, classe 1^, consistenza vani 6,5; foglio 3 particella 114 sub 4, cat. A/10,
classe 1^, consistenza vani 6,5; catasto terreni foglio 3 particella 114 Ha. 0.06.84
Ente Urbano; a favore di _____
_____, _____ con sede a _____,
P.IVA: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; contro la società
_____ con sede a _____, P.IVA: _____ per la
quota di 1/1 sul diritto di proprietà (allegato n. 13).

Reg. part. n. 1476 del 23/06/2022 - Annotazione

Atto giudiziario per sentenza condanna esecutiva del Tribunale di Forlì del
23/06/2022 rep. 388/2022 come da sequestro conservativo reg. part. 9876 del
11/09/2018 (allegato n. 14).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL’ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di
Longiano, l’Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali



degli immobili oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata, vedi il citato allegato n. 2.

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

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

07)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.....;

Come si evince dagli atti, la richiesta di vendita in seguito a sentenza definitiva è stata fatta sulla proprietà della società _____ con sede a _____ P.IVA: _____ la quale risulta proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili individuati presso il catasto del Comune di Longiano al foglio 3 particella 114 sub. 3(catasto fabbricati - lotto 1), particella 114 sub 4 (catasto fabbricato – lotto 2), oltre alla particella 114 sub 5 che risulta essere la corte del fabbricato comune ai sub 3 e 4, nonché la particella 114 di mq. 684 Ente Urbano (catasto terreni). Gli immobili risultano vuoti, al momento non utilizzati e all'interno delle stanze vi sono minime porzioni di arredi che possono ricondurre sia all'utilizzo ad uffici, sia all'utilizzo ad appartamenti di civile abitazione.



08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE Lotti 1-2

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 – Lotti 1 e 2

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi 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.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI – Lotti 1 e 2

Non sono presenti vincoli condominiali in quanto si è in presenza di un fabbricato indipendente ad uso uffici e non è stato costituito il condominio.



08.4) VINCOLI DI PSC-POC – Lotti 1 e 2

Al Comune di Longiano, al momento non sono presenti ne il Piano Strutturale Comunale (PSC), ne il Piano Operativo Comunale (POC), si deve fare riferimento al PRG in vigore come si specificherà ai capitoli successivi.

09)VERIFICHI 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili (lotto 1 e lotto 2) oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04 e non sono presenti vincoli condominiali in quanto non è costituito il condominio.

10)VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' 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;

Per entrambi i lotti non siamo in presenza di condominio e non è possibile quantificare eventuali spese comuni.



**11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA
DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED
ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ATTUALE – Lotti 1 e 2;**

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso ad uffici (categoria catastale A/10) ed autorizzazione urbanistica ad uffici.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

**12) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI
TRASFERIMENTO..... – Lotti 1 e 2;**

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (uffici in area urbanizzata con corte comune avente superficie inferiore a mq. 5.000,00), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

**13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA'
EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DICA SE IL BENE SIA
CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTO E
PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E**



***SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
ACCESSORI;***

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' Lotti 1 e 2

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Longiano, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 11 settembre 1967 P.G. n. 1951, viene rilasciata dal Comune di Longiano la licenza edilizia n. 840 per la "trasformazione del fabbricato esistente da capannone a civile abitazione" con rilascio della relativa abitabilità in data 15 novembre 1984;
- In data 14-05-2004 viene asseverata una D.I.A. n. 937/2004 per cambio di destinazione d'uso senza opere da appartamenti di civile abitazione ad uffici con relativa comunicazione di fine lavori del 14 luglio 2004 P.G. n. 8718;
- In data 13 ottobre 2004 viene rilasciato dal Comune di Longiano il permesso di costruire in sanatoria n. 4058 P.G. n. 12085 per la regolarizzazione di opere non eseguite.

**13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE PRG NORME
TECNICHE APPLICABILI Lotti 1 e 2**

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 nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Longiano (allegato n. 15), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- PRG 2000 elaborato 1.1 –L'edificio in esecuzione immobiliare è situato in zona "B1 – Zonerisidenziali di completamento edificate (art. 17)" del PRG del



Comune di Longiano; pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA Lotti 1 e 2

A seguito del sopralluogo (20/09/2023), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1 – sanatoria del 2004) e della documentazione catastale agli atti, lo scrivente stimatore, riscontra alcune lievi differenze nella dimensione dei locali e dei balconi. Tali differenze, come evidenziato nelle planimetrie predisposte dallo scrivente (allegato n. 16), risultano rientrare nelle tolleranze del 2% come definito dalla L.R. 23/2004 art. 19 bis e risultano essere errori grafici riscontrati negli elaborati grafici depositati presso il Comune di Longiano.

Da quanto sopra riportato si possono definire i locali ed il fabbricato di cui ai lotti 1 e 2 conformi ai titoli edilizi e catastali.

Discorso diverso occorre invece fare per il box in lamiera realizzato sul fianco del fabbricato e destinato a garage. Tale manufatto non risulta apparire in alcun documento, ne a livello urbanistico, ne a livello catastale, ssi presume per cui che lo stesso sia stato costruito senza alcun titolo abilitativo.

Il box in lamiera, costruito in adiacenza al fabbricato principale e in adiacenza alla recinzione di proprietà (confine), per le norme urbanistiche e per il codice civile, non risulta autorizzabile. Per questo si dovrà procedere con la rimessa in pristino e la sua demolizione che verrà quantificata in detrazione al valore dell'immobile di cui ai lotti 1 e 2.

***14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI***



**L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Come anticipato al precedente capitolo, risulta essere presente un box in lamiera utilizzato come autorimessa avente dimensioni pari a circa ml. 4,70 x 5,70. Questo non può essere sanato in quanto costruito sul confine senza il rispetto delle distanze minime dal confine stesso, per cui si dovrà procedere con la demolizione per la rimessa in pristino.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA
ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Nulla si è riscontrato in tal senso.

**16)VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI
ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA..... OVE
IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E.,
L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE**

Gli immobili, lotto 1 e lotto 2, risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica, e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione di cui al lotto 2 (allegato n. 17).



**17)OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI
DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE
NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A
CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN
PERIZIA;**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare di cui ai lotti 1 e 2 non risultano rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3c del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

**18)PROVVEDA,QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;**

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare, sia relativamente al lotto 1 e relativamente al lotto 2, risultano regolarmente accatastate con destinazione ad uffici, mentre sul posto a seguito di sopralluogo risulta che i locali siano destinati a civile abitazione per cui sarebbe necessario procedere all'aggiornamento catastale. Vi sarebbe la necessità di aggiornare la planimetria catastale ma lo scrivente esperto stimatore, ritiene si debba attendere e procedere con la variazione catastale una volta definito perfettamente la situazione urbanistica (eventuale sanatoria e/o rimessa in pristino) con il Comune di Longiano in quanto la variazione catastale deve essere un'operazione propedeutica e conseguente alla relativa pratica edilizia; non una variazione delle planimetrie catastali fine a se stessa per regolarizzare la situazione presso l'Agenzia delle Entrate. Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita per valutazioni diverse e procedere quindi



ugualmente con la variazione catastale.

**19)VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI
D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE
PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE**;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI
ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO**;

20.1)CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad uffici e/o appartamenti, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona residenziale urbanizzata).



Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante intelaiata in calcestruzzo e solai in laterocemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie catastale del terreno ed alla superficie commerciale vendibile che di seguito sarà calcolata per entrambi i lotti.

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, per trattazione di immobili ad uso abitazioni in condominio, ad uso proservizio agricolo, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione;



tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra l'esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad **€/mq. 750,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS che viene aumentato ad un prezzo più congruo in relazione al fatto che sono stati reperiti solo n. 2 comparabili con scadente attendibilità (allegato n. 18).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE/CATASTALE

Trattandosi di immobili ad uso ufficio e/o civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
Corte			684,00 x 0,50	0,10	34,20
Piano seminterrato					
Cantina	6,70	4,25	28,47	0,50	14,23
Piano Rialzato					
Ufficio	10,60	10,30	109,18	1	109,18



Terrazzi	5,30	1,30	6,89	0,3	2,07
	7,20	1,30	9,36	0,3	2,81
TOTALE PARZIALE					162,49
ARROTONDAM.					0,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					163,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
Corte			684,00 x 0,50	0,10	34,20
Piano seminterrato					
Cantina	6,70	4,15	27,81	0,50	13,90
Piano Rialzato					
Ufficio	10,60	10,35	109,71	1	109,71
Terrazzi	6,76	1,30	8,79	0,3	2,64
TOTALE PARZIALE					160,45
ARROTONDAM.					0,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					161,00

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA

INTERA PIENA PROPRIETA' ED ALLA QUOTA ESECUTATA

Lotto 1

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

Superficie commerciale mq. 163,00 x €/mq 750,00= € **122.250,00**



Valore stimato	€.	122.250,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 6.112,50
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	<u>-12.225,00</u>
Sommano	€.	103.912,50

Valore intero immobile € 104.000,00

Lotto 2

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

Superficie commerciale mq. 161,00 x €/mq 750,00=	€	120.750,00
Valore stimato	€.	120.750,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 6.037,50
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	<u>-12.075,00</u>
Sommano	€.	102.637,50
Valore intero immobile	€.	<u>103.000,00</u>

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Non sono stati effettuati pignoramento di quote parziali.



**22)EVIDENZE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO
DELL'IMMOBILE;**

LOTTO 1

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al lotto 1 risulta essere una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso uffici con disposizione planimetrica rettangolare e risulta posizionato in fregio al prolungamento della strada (via Massa) ed è composta da cinque locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno, bagno, scala interna per l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato. E' realizzata con struttura mista, intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e pareti perimetrali (solo al piano seminterrato) portanti in conglomerato cementizio armato, i solai risultano essere in latero cemento; oltre alle pareti perimetrali, anch'esse portanti in mattoni al piano rialzato con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'intero fabbricato, come già precisato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risale agli anni 50-60 del secolo scorso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e rialzato è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,60 x 10,30; oltre a questo vi è un ballatoio con la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo con misure di ingombro pari a circa ml. 7,20 x 1,30 ed un balcone, posto sul lato corto del fabbricato avente dimensioni pari a circa ml. 5,30 x 1,30.

Accedendo dall'ingresso all'incirca posta in mezzeria del terrazzo, si entra nel vano



ingresso che consente il passaggio ai due uffici sul fianco, poi proseguendo si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso ad ulteriori tre vani ufficio, un bagno e alla scala che permette l'accesso alla cantina al piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 91,44 circa oltre al terrazzo.

Al compendio immobiliare si accede dalla strada (via Massa) grazie ad uno stradello, sul quale prosegue la numerazione della via Massa, stretto fra altri fabbricati e la chiesa della frazione di Budrio di Longiano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 3), risulta essere pari a mq. 163,00 circa.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito per quello che riguarda il già specificato Lotto 1.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del proservizio si valuta che un eventuale canone mensile possa essere valutato nella cifra di €/mese 1.000,00 ÷ 1.100,00.

LOTTO 2

L'immobile oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 risulta essere una unità immobiliare facente parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari ad uso uffici con disposizione planimetrica rettangolare e risulta posizionato in fregio al prolungamento della strada (via Massa) ed è composta da cinque locali ad uso ufficio con ingresso, disimpegno, bagno, scala interna per l'accesso alla cantina posta al piano seminterrato. E' realizzata con struttura mista, intelaiata con pilastri e



travi in conglomerato cementizio armato e pareti perimetrali (solo al piano seminterrato) portanti in conglomerato cementizio armato, i solai risultano essere in latero cemento; oltre alle pareti perimetrali, anch'esse portanti in mattoni al piano rialzato con finitura ad intonaco tinteggiato.

L'intero fabbricato, come già precisato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risale agli anni 50-60 del secolo scorso.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato e rialzato è individuata con il subalterno 4, risulta avere una forma rettangolare regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,60 x 10,35; oltre a questo vi è un ballatoio con la scaletta esterna di accesso ad uso esclusivo con misure di ingombro pari a circa ml. 6,76 x 1,30.

Accedendo dall'ingresso all'incirca posta in mezzeria del terrazzo, si entra nel vano ingresso che consente il passaggio ai due uffici sul fianco, poi proseguendo si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso ad ulteriori tre vani ufficio, un bagno e alla scala che permette l'accesso alla cantina al piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 91,89 circa oltre al terrazzo.

Al compendio immobiliare si accede dalla strada (via Massa) grazie ad uno stradello, sul quale prosegue la numerazione della via Massa, stretto fra altri fabbricati e la chiesa della frazione di Budrio di Longiano.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 4), risulta essere pari a mq. 161,00 circa.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore



suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato per quello che riguarda il già specificato Lotto 2.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del proservizio si valuta che un eventuale canone mensile possa essere valutato nella cifra di €/mese 1.000,00÷1.100,00.

23)PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;

Come già definito in premessa l'intero compendio immobiliare di proprietà della società _____, è suddiviso in due lotti distinti che potranno essere venduti separatamente.

24)ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

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

_____ con sede a _____ (FC) P.IVA:
_____;

25)ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL



DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Il debitore esecutato risulta essere una società in (S.r.l.) in liquidazione per cui l'unico certificato reperibile può essere la visura camerale della società stessa (allegato n. 19).

26)ACQUISISCA INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Non vi è la possibilità di reperire in certificato storico di residenza in quanto l'esecutato è una società (S.r.l.) in liquidazione.

Si precisa ulteriormente che al momento del sopralluogo gli ambienti delle unità immobiliare sono risultate NON UTILIZZATE; all'interno di alcuni locali, erano presenti porzioni di arredi, per alcuni riconducibili all'utilizzo ad ufficio degli ambienti, per altri riconducibili ad abitazione degli ambienti.

27)VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE



**GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO
DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL
CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI
ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE
AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE
PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;**

Quanto riscontrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è già stato indicato al precedente cap. 04.

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

Entrambi i lotti (locali ad uso uffici) situati in località Budrio di Longiano (FC)sono in capo a personagiuridica, per cui la vendita sarà da assoggettare adIVA.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, è stata chiesta una proroga per la consegna dell'elaborato peritale che è stata differita entro il 21/01/2024 con udienza in data 20/2/2024 ore 11:30.

**30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO
DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA
DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED
UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;**



Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia all'ai creditore\i precedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 20).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE.....;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) 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 gli immobili 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;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Compravendita (Reg. Part. n. 12172/2012);
- 07) Compravendita (Reg. Part. n. 12674/2004);
- 08) Decreto trasferimento (Reg. Part. n. 14157/2002);
- 09) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 10749/2001);
- 10) Trascrizione (Reg. Part. n. 10027/2001);
- 11) Annotazione (Reg. Part. n. 2270/2004);
- 12) Annotazione (Reg. Part. n. 2271/2004);
- 13) Trascrizione (Reg. Part. n. 9876/2018);
- 14) Annotazione (Reg. Part. n. 1476/2022);
- 15) Vincoli di PRG;
- 16) Rappresentazione grafica unità immobiliari;
- 17) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 18) Rapporto valutazione IVS;
- 19) Visura camerale;
- 20) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 18 gennaio 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



.....



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D7O4C
PARTITA IVA O192169O408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 125/2022

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Quota di 1/1 proprietà

Precisazioni

Forlì, 18 aprile 2024

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



PRECISAZIONE

Successivamente alla consegna della mia relazione peritale ho riscontrato che, al capitolo 02.1 viene giustamente e correttamente fatta l'identificazione dei due lotti, e cioè LOTTO 1 foglio 3, particella 114, subalterno 3; LOTTO 2 foglio 3, particelle 114 subalterno 4.

Successivamente al capitolo "02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – Lotto 2" viene indicato erroneamente il subalterno 3, mentre deve intendersi il subalterno 4. Al capitolo "02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRIPONDENZA FRA GLI STESSI" viene indicato al comma 2, per il lotto n. 2 il subalterno 3, mentre deve intendersi il subalterno 4.

Si evidenzia quindi la necessità di attenersi a quanto sopra specificato e cioè: l'unità immobiliare di cui al lotto 1 è individuata con il lotto 3; l'unità immobiliare di cui al lotto 2 è individuata con il lotto 4.

Per lo stesso errore di trascrizione, si evidenzia che anche nell'allegato "A" per il lotto 2, precisamente al capitolo "Identificazione catastale" viene erroneamente indicato il subalterno 3 quando invece deve intendersi il subalterno 4.

L'allegato "A" viene corretto e si procede ad effettuare il nuovo deposito con la correzione.

Forlì, 18 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

