

TRIBUNALE CIVILE DI CESENA - FORLÌ

Es. Imm. R.G.E. n. 168\2022

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**



BCC NPLS 2019 SRL

contro

***** ** ***** **

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNO: Intera proprietà di un **appartamento** con opere da completare che si sviluppa ai piani primo e sottotetto, dotato di un **posto auto** a livello strada e di una **cantina** e un **garage** al piano interrato di un fabbricato condominiale. I beni sono siti in loc. Borgo Sisa nel comune di **Forlì (FC)**, in **Via Rassone n. 19**.

LOTTO DUE: a. Intera proprietà di un **fabbricato plurifamiliare in costruzione**, realizzato su lotto edificabile di mq 1.344,00, composto di 10 abitazioni, 13 garage e 8 cantine distribuite su due piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato;

b. Intera proprietà di otto part.ile di terreno appartenenti alla stessa lotizzazione (da cedere al Comune di Forlì) della superficie complessiva di mq 6.554,00.

I beni sono siti in loc. Borgo Sisa nel Comune di **Forlì (FC)**, in **Via Sisa/Via Rassone snc.**



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 COLTURALI**
- 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 02.12.2022, 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 lettere inviate con posta elettronica certificata e raccomandate con ricevute di ritorno, inviate il 06.03.23 agli indirizzi indicati in atti o nel registro delle imprese della Camera di Commercio (v. all. 10).

L'E.S. ha eseguito un primo sopralluogo in data 13.04.2023 alla presenza del custode nominato dal giudice.

La prima visita ha avuto luogo solo all'esterno del fabbricato che contiene i beni pignorati a causa dell'assenza del legale rappresentante della ditta esecutata o di un suo delegato. Un secondo sopralluogo è stato eseguito il 01.06.2023 alla presenza dell'amministratrice condominiale (incaricata dalla proprietà), del tecnico certificatore e del custode giudiziario. I rilievi per l'accatastamento dei beni oggetto del LOTTO DUE sono stati ultimati in data 29.06.23.

BENI PIGNORATI

A. LOTTO UNO: Intera proprietà di un **appartamento** con opere da completare che si sviluppa ai piani primo e sottotetto, dotato di un **posto auto** a livello strada e di una cantina e un **garage** al piano interrato, di un fabbricato condominiale. I beni sono siti in loc. Borgo Sisa nel comune di **Forlì (FC)**, in **Via Rassone n. 19**.

Identificativi catastali: Fg 53 del comune di Forlì, part.IIa 1162, **sub 6, sub 17 e sub 28.**

B. LOTTO DUE: a. Intera proprietà di un **fabbricato plurifamiliare in costruzione**, realizzato su lotto edificabile di mq 1.344,00, composto di 10 abitazioni, 13 garage e 8 cantine distribuite su due piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato;

b. Intera proprietà di otto part.IIe di terreno appartenenti alla stessa lotizzazione (da cedere al Comune di Forlì) della superficie complessiva di mq 6.554,00.

I beni sono siti in loc. Borgo Sisa nel Comune di **Forlì (FC)**, in **Via Sisa/Via Rassone** snc.



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

Intera proprietà di un **appartamento** con opere da completare che si sviluppa ai piani primo e sottotetto, dotato un **posto auto** a livello strada e di una cantina e di un **garage** al piano interrato di un fabbricato condominiale. I beni sono siti in loc. Sisa nel comune di **Forlì (FC)**, in **Via Rassone n. 19.**

A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

***** ** ***** ** con sede FORLÌ (FC) – CF ***** – **proprietà' per 1\1.**

Il bene è distinto al **Fg 53** del Comune di **Forlì** con:

- **abitazione:** **part.IIa 1162 sub 6**, Via Sisa [ora Via Rassone] p. S1-1-2 Cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 4,0 superficie catastale mq 91,00 (tot. escluse aree scoperte 87 mq), R.C. Euro 340,86.



- **garage:** **part.Ila 1162 sub 17**, Via Sisa [ora Via Rassone] p. S1 Cat. C/6, cl. 4, consistenza mq 17, superficie catastale mq 20,00, R.C. Euro 87,80.

- **posto auto:** **part.Ila 1162 sub 28**, Via Sisa [ora Via Rassone] p. T Cat. C/6, cl. 1, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19,00, R.C. Euro 67,86.

BENI COMUNI

- **part.Ila 1162 sub 29**, Via Sisa [ora Via Rassone], piano S1-T, BCNC (rampa, centrale termica, vano contatori) comuni a tutti i sub.

- **part.Ila 1162 sub 30**, Via Sisa [ora Via Rassone], piano S1, BCNC (spazio di manovra) comuni ai sub 1-2-3-4-5-6-13-14-15-16-17 e 18.

- **part.Ila 1162 sub 32**, Via Sisa [ora Via Rassone], piano T-1, BCNC (corte, vano scala, disimpegno) comuni ai sub 5 e 6.

Il **terreno** di corte e di sedime dell'abitazione è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 53 **part.Ila 1162** - Ente urbano di mq 1.854.

Il fabbricato condominiale dotato di corti comuni ed esclusive **confina** con le part.Ile 1170, 1171, 1176 e 1174 (Via Rassone) del fg 53 del Comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

L'appartamento distinto con il sub 6 confina con i sub 5, 2 e 32 mentre la cantina confina con i sub 5, 13, 18 e 32, tutti subalterni della part.Ila 1162 del fg 53 del comune di Forlì, salvi altri o aventi causa

Il garage distinto con il sub 17 confina con i sub 16, 18 e 30 (spazio di manovra) della part.Ila 1162 del fg 53 del comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

Il posto auto distinto con il sub 28 confina con i sub 33 (corte), 27 e 7 della part.Ila 1162 e con la part.Ila 1174 (Via Rassone) del fg 53 del comune di Forlì, salvi altri o aventi causa.

(v. all. A.2)

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

- Pignoramento immobiliare (rep. 2893 del 04.08.2022).

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati ma non è corretta la denominazione sociale della ditta esecutata che è indicata come “***** ** ***** **” in luogo di “***** ** ***** **”.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art.13875 del 21.10.2022).

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, **corrispondono** quelli indicati nel pignoramento e agli attuali dati catastali.

Nella nota di trascrizione, come nell’atto di pignoramento, non è corretta la denominazione sociale della ditta esecutata che è indicata come “***** ** *****” in luogo di “***** ** ***** **”.

A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto dall'alto del fabbricato condominiale (da google maps) e foto con mappa catastale sovrapposta

I beni oggetti di pignoramento sono costituiti da un appartamento con garage e posto auto, collocati in un complesso abitativo (condominio Sisa 1) sito a Borgo Sisa (frazione di Forlì) in via Rassone n. 19 . Via Rassone è una piccola strada di lottizzazione a fondo chiuso che immette in via Sisa, la via principale del paese che divide il territorio del Comune di Forlì da quello di

Ravenna. Caratteristica toponomastica di via Sisa è quella di assumere un nome diverso in ragione dell'amministrazione di appartenenza, per cui le case poste sul lato settentrionale della strada (Ravenna) si trovano in via Zisa mentre quelle di fronte (Forlì) sono in via Sisa.

Il condominio Sisa 1 che ospita l'appartamento in oggetto è composto da due corpi fuori terra (blocco 1 e blocco 2) che si sviluppano ognuno su tre piani (terra, primo e sottotetto) e un unico piano interrato che occupa l'intera superficie a loro sottostante. Il complesso condominiale è costituito da 12 abitazioni, altrettanti garage e 4 posti auto scoperti. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto a falde con struttura in legno, manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore rosa chiaro, con l'eccezione dei parapetti dei balconi che sono costituiti da pannelli di cemento di colore bianco.

L'**abitazione** si trova nel primo corpo di fabbrica che si incontra arrivando da Via Sisa e vi si accede da un corto vialetto che affaccia su via Rassone e conduce alla porta d'ingresso condominiale comune a due abitazioni. Il vialetto è determinato da due bassi muretti in laterizio che dividono le proprietà e che - perimetrando parte dell'abitazione - creano anche un piccolo cortile interno. I muretti sono tinteggiati di bianco e completati da coprimuretti di colore grigio mentre il vialetto è privo di cancello e pavimentato con piastrelle quadrate color cotto.

La porta d'ingresso è di vetro con infisso in metallo tinteggiato di bianco, superata la quale ci si trova in presenza di un piccolo ingresso che immette in una scala a L (in muratura con gradini ricoperti con piastrelle in ceramica) che conduce a due degli appartamenti del piano primo.

L'**appartamento** oggetto di pignoramento - a cui si accede per il tramite di una portoncino blindato con pannellatura di colore bianco - è rifinito al grezzo e parzialmente incompleto. L'abitazione si sviluppa su due piani (primo e sottotetto) e su entrambi non ha i pavimenti e i rivestimenti, le porte interne, le placche e i coperchi di chiusura delle scatole degli impianti, inoltre tutte le pareti sono da tinteggiare, due delle portefinestre sono prive di infissi e nel bagno non ci sono il lavabo, i sanitari, gli accessori e la rubinetteria. La scala provvisoria interna che

collega i due livelli è formata da una struttura in legno con pedate in compensato ed è priva di parapetto di protezione.

La porzione di appartamento sita al **primo piano** è costituita da un grande vano destinato a ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte e due stanze più piccole, una delle quali destinata a camera da letto e l'altra a bagno (attualmente dotato del solo piatto doccia).

La stanza d'ingresso ha accesso a un balcone in comune con la camera da letto che affaccia sul lato S-E dell'edificio, mentre dalla stanza da bagno è possibile accedere ad uno stretto terrazzino. Nel progetto depositato in Comune figura un ulteriore balcone accessibile dal soggiorno che però durante i lavori di costruzione del fabbricato è stato sostituito da una pensilina afferente il piano sottostante.

I pavimenti del terrazzino e del balcone sono stati ricoperti con piastrelle quadrate color cotto. L'altezza dei parapetti di entrambi gli aggetti non rispetta le norme di sicurezza.

Le pareti interne dell'appartamento, comprese quelle che sostengono il volume del sottotetto, sono in muratura intonacata mentre i soffitti sono a travi e tavole di legno a vista.. Gli infissi delle finestre e delle porte-finestre sono laccati di colore bianco, dotati di vetrocamera e protetti da persiane metalliche color grigio-chiaro.

Dalla stanza d'ingresso la scala di legno provvisoria conduce al **sottotetto** (autorizzato come soffitta) che è stato ripartito in tre vani di servizio. Le due stanze principali del sottotetto prendono luce a aria da un finestrotto realizzato nel prospetto S-O e da due lucernari. Nel sottotetto vi sono da completare l'impianto elettrico e termico e, nel terzo vano, gli attacchi e gli scarichi per realizzare un bagno di servizio (non autorizzabile).

Il **garage** dell'appartamento si trova al piano interrato dell'edificio. Vi si accede per il tramite di una rampa in cemento posta tra i due corpi del fabbricato condominiale che, al termine, si ripartisce e conduce alle autorimesse di pertinenza delle abitazioni. Il garage è costituito da un'unica stanza con pareti intonacate e pavimenti al grezzo, protetta da una porta basculante in metallo di colore grigio chiaro.

La **cantina** è situata al piano interrato a breve distanza dal garage di pertinenza, ha pareti intonacate e pavimento al grezzo ed è priva del pavimento e della porta di chiusura dell'accesso.

Il **posto auto** di pertinenza dell'appartamento è posto nello spazio antistante il fabbricato condominiale (ma in corrispondenza del secondo corpo di fabbrica). Attualmente appare come uno spiazzo erboso e incolto semplicemente delimitato da bassi muretti in laterizio disposti a C.

L'abitazione è fornita dei principali impianti tecnologici (TV, elettrico, idrico e termo-idraulico) che sono, seppure in parte esigua, da completare.. L'impianto di riscaldamento del tipo a pavimento è alimentato da caldaia condominiale a gas metano posizionata nella centrale termica centralizzata posta al piano interrato. Ad un esame a vista gli impianti appaiono realizzati rispettando le norme vigenti e in normali condizioni di conservazione ma sono da completare e privi di certificazioni di conformità.

Il fabbricato condominiale esternamente mostra alcune **parti da terminare** ed è in uno **stato di conservazione mediocre**: la tinteggiatura risulta deteriorata in genere e in particolare nelle pareti sottostanti alcuni dei balconi e nei parapetti degli stessi. **Importanti segni di infiltrazioni** sono visibili nelle pareti esterne e interne dell'abitazione sottostante l'appartamento pignorato. A tal proposito la condomina dell'appartamento danneggiato (sub 4) ha dichiarato di essere a conoscenza del fatto che la ditta costruttrice ha utilizzato nei sottofondi dei balconi delle schiume che con il tempo si sono deteriorate e hanno determinato le importanti infiltrazioni.

Il fabbricato condominiale, inoltre, è stato interessato dall'**alluvione** del maggio 2023, in occasione della quale il piano interrato è stato allagato. Al momento dell'ultimo sopralluogo i pavimenti risultavano ricoperti di fango e la caldaia gravemente danneggiata. L'amministratrice durante il sopralluogo ha dichiarato di aver già affidato, e in parte fatto eseguire, i lavori di riparazione e di ripristino a ditte artigiane specializzate, le cui fatture saranno addebitate ai condomini come spese straordinarie.

La **superficie commerciale** complessiva dei beni è di **mq 114,00** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici calpestabili interne

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

Appartamento con garage e cantina lotto uno

PIANO SOTTOTETTO

Ripostiglio n.1: mq 11,35 ripostiglio n.2: mq 2,75 ripostiglio n.3: mq 12,44
pianerottolo/disimp.: mq 0,80

PIANO PRIMO

Ingr/soggiorno/ang. cottura: mq 32,39 disimpegno: mq 1,60 balcone: mq 13,60
camera da letto matrim.: mq 15,31 bagno: mq 5,74 terrazzino: mq 2,52

PIANO TERRA

posto auto: mq 15,90

PIANO INTERRATO

cantina mq 4,63 garage: mq 14,10

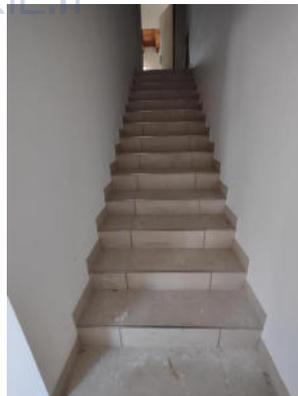
A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

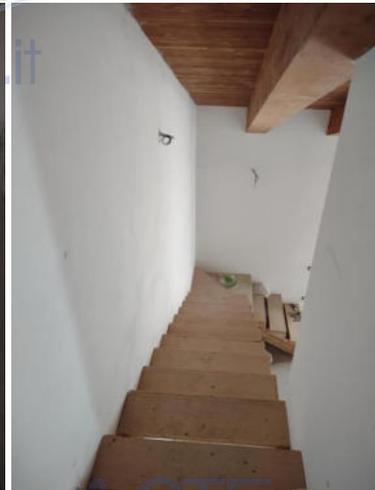
A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Il fabbricato condominiale: fronte su Via Rassone e retro del blocco 1 con l'appartamento al P.1.



Ingresso e scala comuni; appartamento: soggiorno con angolo cottura



Appartamento: camera da letto, bagno e scala per il sottotetto



Appartamento: i tre vani del sottotetto



Garage e posto auto

**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 per 1/1 della società ***** ** ***** **.

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

La società ***** ** ***** ** è proprietaria per 1/1 dei beni per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.452/7.666 del

10.09.2009 registrato a Forlì il 09.10.2009 al n. 4.476 serie 1T, trascritto a Forlì il 12.10.2009 art. 10.976 e 10977.

La ditta ***** con sede legale in Mercato Saraceno ha acquistato dai sig.ri ***** i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su:

- terreno edificabile senza fabbricati in Forlì, destinato nel PRG interamente nella "sottozona ZNI (b) n.13- Zone di Nuovo Insediamento soggette ad intervento urbanistico coordinato a bassa densità", distinto con il **fg 53 part.IIa 8** (che ha originato, tra le altre, le part.IIe 1161 e 1162 oggetto di pignoramento), con qualità seminativo, della superficie catastale di ha 00.94.58, R.D. Euro 87,15, R.A. Euro 61,06.

(v. all. A.6).

L'immobile oggetto del sopracitato atto era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri ***** per:

- successione legittima al signor ***** apertasi in Forlì il 4 maggio 2005, registrata a Forlì il 14 marzo 2006 den. n. 59, Vol. 728 e trascritta a Forlì il 31 marzo 2006, art. 3.933.

- accettazione tacita dell'eredità con atto notarile pubblico a rogito del notaio Oliveri Giorgio del 19.05.2006 rep. 49750/12550, trascritto a Forlì in data 8 giugno 2006 art. 7057.

Originariamente i beni risultano di piena ed esclusiva proprietà di ***** nato a Ravenna il ***** , ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

NOTA

Il notaio Niccolò Tiecco di Perugia nel Certificato Notarile (art.567 comma 2 codice di procedura civile) in atti, a proposito dell'**accettazione tacita dell'eredità**, rileva che: "**non è stata compresa la part.IIa 8** (ora part.IIe 1161 e 1162)".

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

Nell'atto di provenienza è scritto:

" ART. 4) COSTITUZIONE DI SERVITU' Quale patto accessorio alla presente compravendita, la parte venditrice, con il consenso della parte acquirente, si riserva una **servitù di passo**

pedonale e carraio da esercitarsi in qualunque ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo, attraverso una striscia di terreno gravante il terreno contraddistinto con la particella 8 oggetto del suddetto atto (fondo servente) ed a favore dei terreni contraddistinti con le p.lle 155 e 156 (fondi dominanti) di proprietà del signor *****

Al fine di meglio identificare la porzione di terreno asservita, le parti concordano che detta striscia di terreno ed adiacente allo scolo consortile di Via Sisa, sia posta parallelamente alla Via Sisa, per tutta la lunghezza della predetta particella 8 e per una larghezza di circa ml. 6,00 (sei virgola zero zero).

La presente costituzione di servitù è condizionata risolutivamente alla costruzione e relativa destinazione a pubblica Via della predetta porzione di terreno al fine pertanto che detto passaggio sia comunque assicurato dall'uso pubblico di detta strada; pertanto unicamente in tale eventualità la presente costituzione di servitù è da intendersi conseguentemente priva di effetto.

Inoltre la società acquirente, come sopra rappresentata, si obbliga ad effettuare, a sue totali cure e spese, il rifacimento a norma di legge e per una larghezza di ml. 6,00 (sei), del ponticello già esistente che collega il terreno oggetto del presente atto (identificato con la particella 8 del foglio 53) ed il terreno contraddistinto con la particella 155 del medesimo foglio e di proprietà del signor *****

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 15.09.2023 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 4656** del 12.10.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.454/7.667 del

10.09.2009, soggetto a favore Banca di Forlì – Credito Cooperativo- Società Cooperativa con sede in Forlì.

Soggetto contro ***** ** ***** ** con sede a Mercato Saraceno (FC)



Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1475 del 21/06/2012 (frazionamento in quota). Atto notarile pubblico a rogito notaio Mario De Simone di Forlì rep. 45.372/23.621 del 30.05.2012 immobili distinti con il fg 53 del Comune di Forlì part.IIa 1162 sub 6 -17- 28 e part.IIa 1161.

- **Iscrizione n. 512** del 29.02.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, pubblico Ufficiale notaio Mario De Simone di Forlì rep. 44.893/23.393 del 28.02.2012, soggetto contro: ***** ** ***** **, soggetto a favore: Credito Cooperativo di Forlì – Società Cooperativa. con sede in Forlì.

- **Iscrizione n. 1092** del 03.05.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, pubblico Ufficiale notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena rep. 141.659/20.313 del 11.04.2013, in rettifica alla pubblicità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Forlì il 08/10/2008. Formalità di riferimento : Iscrizione n. 4700 del 2008.

Soggetto contro: ***** ** ***** ** con sede a Forlì , soggetto a favore: Banca Romagna Cooperativa - Credito Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa. con sede in Forlimpopoli.

- **Trascrizione n. 12.924** del 18.12.2013 atto esecutivo o cautelare derivante da decreto di sequestro conservativo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3837/2013 del 23.10.2013, soggetto contro: ***** ***** con sede a Forlì , soggetto a favore: ***** ***** ***** con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole.

- **Iscrizione n. 1123** del 04.06.2014 atto esecutivo o cautelare: derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1065/2014 del 19.05.2014, soggetto contro: ***** ** ***** ** con sede a Forlì , soggetto a favore: ***** ***** con sede a Forlì.



- **Iscrizione n. 1960** del 22.09.2014 atto esecutivo o cautelare: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973 e art. 4 D.L. 209/2002 conver. L. 265/2014, Pubblico ufficiale: SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA, rep. 284/2014 del 18.09.2014, soggetto contro: ***** ** ***** ** con sede a Forlì , soggetto a favore: SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna.

- **Trascrizione n. 13875** del 21.10.2022 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Forlì, rep. 2893 del 04.08.2022, soggetto contro: ***** ** ***** ** con sede a Forlì , soggetto a favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV).

(v. all. A.7).

A.5. QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga 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. all. A.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. A.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.....

I beni che costituiscono il LOTTO UNO sono liberi.

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 e del POC di Forlì, per la zona B3- Zone residenziali – **Zone di nuovo insediamento (ZNI) a bassa densità** soggette a intervento Urbanistico coordinato attuate “art.51” (v. all. A.5).

Nelle NTA è scritto:

“Art. 51 - Aree soggette a piano urbanistico o progetto unitario, attuate: Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento, zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo

1. Sono previsioni urbanistiche soggette a PUA o progetto unitario approvate e convenzionate.
2. Per tali aree gli interventi restano soggetti alle specifiche norme e disciplina contenuti negli atti di

approvazione dei singoli piani urbanistici o progetti unitari, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 in tali aree, ove ammesso, è disciplinato nelle rispettive schede normative di POC (anche se trattasi di aree attuate) e subordinato al rispetto di eventuali prescrizioni introdotte nelle schede normative stesse anche successivamente all'approvazione dei piani urbanistici o progetti unitari e al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 bis. Nei casi in cui gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 siano stati ammessi successivamente all'approvazione del PUA o Progetto unitario è attivabile solo previa approvazione di Variante al medesimo strumento attuativo.

3. Eventuali modifiche ai PUA approvati che riguardano le aree complesse AC dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistico – edilizi : – della scheda normativa di POC, relativamente all'area complessa AC1 - ex Orsi Mangelli. – dell'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n.39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti, che comprende l'area complessa AC2 – Bartoletti. – della Variante di Anticipazione approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 197 dell'11.04.2000 relativa all' area complessa AC4 – Ex Cantina Sociale. – Dell'Accordo di Programma del 30.12.2003 (decreto Presidente Provincia) relativo al P.R.U. n. 1 che comprende l'area complessa AC5 (sistema ferroviario). Nelle aree complesse: AC1 - ex Orsi Mangelli; AC 2 - Bartoletti; AC 3 - Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 - ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della SUL.

4. Eventuali modifiche ai PUA o progetti unitari approvati che riguardano Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) ed altre zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo, dovranno rispettare gli usi, gli standard da cedere e i parametri urbanistico – edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per quanto riguarda gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 si rimanda a quanto specificato al precedente comma 2. 49

5. Nelle zone ADU, PI, ADF, AC, PA, PTA, H e ZNI la SQ e l'IPF devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.”

“ZNI - Zone di nuovo insediamento

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro le zone di nuovo insediamento di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale
- B - turistico-ricettiva, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatam. all'uso B1
- C - produttivo, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq) C6b
- D - direzionale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D11
- E - commerciale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi all'uso E1, E8, E9
- G - funzioni pubbliche per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13.”

A. 8.2.1. NOTA.

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare, se adottato o approvato, il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale di **Forlì**, attualmente in fase di elaborazione, che porterà modifiche alla normativa vigente.

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 nonchè 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.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati, denominato "Condominio Sisa 1" (Via Rassone, 6-29), è amministrato dalla dott.ssa ***** ***** con ufficio a Forlì in ***** *****.

Dalla corrispondenza intercorsa con l'amministratrice risulta che per i beni pignorati:

- le spese condominiali totali insolute nel bilancio consuntivo 01/01/22 - 31/12/22 sommano a € **3.378,23** mentre

- le spese condominiali totali nel bilancio preventivo 01/01/23 - 31/12/23 da pagare ammontano € **2.123,32**.

L'amministratrice ha comunicato inoltre che sono previste **ulteriori spese straordinarie** per la pulizia dal fango del piano interrato, per ulteriori interventi alla caldaia centralizzata e all'impianto elettrico e per completare la pratica di agibilità del condominio che saranno posti a carico dei condomini in proporzione dei millesimi posseduti.

I **millesimi condominiali** relativi alle spese di proprietà dell'abitazione pignorata risultano **100,47/1.000,00**.

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 i beni pignorati è destinato a civile abitazione e pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

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.

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 per la realizzazione del fabbricato condominiale che contiene i beni pignorati risultano depositate le seguenti pratiche:

- **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** per area classificata nel P.O.C. "zona di nuovo insediamento" denominata "Z.N.I 13" approvato con **Delibera Consigliare n. 160 del 23.11.2009**, esecutiva.
- **Convenzione urbanistica** con atto a rogito del notaio Cristina Scozzoli, rep. 12889/7951 in esecuzione della citata Delibera Consigliare n. 160 del 23.11.2009.
- Permesso di Costruire n. 36/2010 per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** nell'area "Z.N.I 13".
- Denuncia Inizio Attività (**DIA**) prot. gen. n. **20311/2010 del 16.03.2010** per la realizzazione degli edifici denominati "1+2" da eseguire nelle aree "ZNI 13". All'interno della DIA del 16.10.2010 trovasi la documentazione già allegata alla DIA prot. gen. 97485/2009 annullata con nota prot. gen. 20297/2010.
- Denuncia Inizio Attività (**DIA**) in sanatoria prot. gen. n. **12906/2010** per opere di scavo eseguite in assenza di titolo abilitativo relativa agli edifici denominati blocchi "1+2".
- Permesso di Costruire in Sanatoria (**PDC**) n. 60 del **14.04.2010** prot. gen. n. **17574/2010** per opere di scavo in Via Sisa- Loc. Borgo Sisa.

- Denuncia Inizio Attività (**DIA**) prot. gen. n. **7777/2012 del 30.01.2012 variante** alla DIA prot. gen. n. **20311/2010** erelativa alla mancata realizzazione di opere poste al piano interrato.

- Segnalazione certificata di Inizio Attività (**SCIA**) in sanatoria art. 17 comma 1 LR 23/2004 prot. gen n. **97.688 del 18.12.2014** relativa a tutti i 12 alloggi del fabbricato, presentata da Cappelli Massimo per “ *opere eseguite durante la validità del titolo mai denunciate in Variante (identificativo catastale foglio 53 particella 1162)*” e successiva integrazione in data 02.01.2015 prot. gen. n. 500/2015.

Il Servizio Edilizia e Piani Attuativi del Comune di Forlì ha rilasciato **Accertamento di conformità** n. 43 del 07.06.2016 per la SCIA in sanatoria n.97.688/2014

- **Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria** n. 13/2015. Il Comune di Forlì accerta la compatibilità paesaggistica delle opere relative alla modifica dei prospetti nell'immobile sito in Via Rassone – loc. Borgo Sisa e invia il provvedimento alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna.

- **Determinazione n. 524 del 23.02.2023** “Completamento delle **opere di urbanizzazione** del PUA ZNI b 13- Borgo Sisa (CUP C67E17000000004) – Approvazione stato finale e SAL n. 4 con approvazione revisione prezzi ai sensi dell'art. 26 del DL 50/2022. Approvazione variante AS BUILT e conseguente rimodulazione del quadro economico e **approvazione certificato di collaudo Tecnico Amministrativo**” Il Comune di Forlì ha provveduto direttamente a completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del soggetto attuatore come previsto dall'art. 12 comma 7 della Convenzione stipulata ai rogiti del notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep n. 12.889/7951.

- **Benestare allo scarico** del Gestore del Servizio Idrico Integrato in rete fognante pubblica di Acque Reflue Domestiche. Immobile sito in Via Rassone, 9,11,13,15, 17,29 Forlì (FC), Protocollo Hera 0022255/23 del 06.03.2023.

- **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) n. 134/2023/2023**

presentata per l'immobile sito in Via Rassone. La conformità **riguarda le sole unità immobiliari completate** e dotate delle specifiche certificazioni. La pratica è in fase di istruttoria e l'Ufficio è in attesa delle integrazioni richieste.

La segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità riguarda le sole unità immobiliari finite non l'alloggio pignorato per il quale sarà necessario presentare una nuova SCEA al termine dei lavori di completamento.

(v. all. A.4).

A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è emerso che nell'**abitazione e** nelle sue **pertinenze** le opere realizzate **sono**, per lo più, **conformi** ai progetti allegati alla SCIA in sanatoria n.97.688/2014 rilasciati in copia all'E.S.dall'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì, fanno **eccezione** e vanno indicate in variazione nella pratica edilizia di completamento lavori::

- la posizione del posto auto (sub 28) ruotato di 90 gradi rispetto alla Via Rassone, nella planimetria catastale risulta perpendicolare alla Via Rassone mentre nel progetto allegato alla pratica edilizia è parallelo alla stessa via;
- la mancata realizzazione di uno dei terrazzi sul lato SO (convertito in pensilina);
- le altezze dei parapetti dei terrazzi.

Inoltre, per ottenere la piena conformità alla SCIA, è necessario completare gli impianti, i serramenti, i pavimenti, i rivestimenti, la scala interna per il sottotetto, gran parte delle finiture e la pavimentazione del posto auto.

L'E.S. ha eseguito misurazioni a campione che sono risultate corrispondenti ai progetti o ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze), tuttavia, 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 Forlì e dall'esecuzione di ulteriori e più

approfondite verifiche e misurazioni in loco, va ritenuto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto dei costi per:

- realizzare le opere mancanti nelle unità immobiliari pignorate e gli interventi per eliminare le infiltrazioni dal solaio del balcone di proprietà e riparare i danni all'appartamento sottostante;
- sostenere le quote di spese straordinarie per completare alcune rifiniture delle parti comuni del fabbricato condominiale, per gli interventi di pulizia e ripristino delle zone danneggiate dall'alluvione;
- eliminare le infiltrazioni dal balcone e riparare i danni nell'abitazione sottostante;
- presentare le pratiche edilizie per il completamento dei lavori e il deposito delle eventuali varianti, della SCEA per ottenere l'agibilità a cura di un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale,

applicando al valore ordinario i **seguenti coefficienti di riduzione:**

- **0,75** per il costo dei lavori da terminare, le spese straordinarie e per eliminare infiltrazione e danni;
- **0,85** per onorari e spese per le pratiche edilizie, per le opere di risanamento causate dalle infiltrazioni dai balconi, per le spese condominiali straordinarie dovute all'alluvione, per la richiesta di agibilità del condominio, ecc.,

a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

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

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 – 473351 – 2023 rilasciato il 15.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 15.09.2033.

Classe energetica "C" EP gl,nren 87,33 kwh/m2/anno.

(v. all. A.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 regolarizzare le opere realizzate in difformità dal progetto ma conformi alle normative e all'attuale planimetria.

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 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)

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 a nuovo, finiti e abitabili, da € 1.400,00 a € 1.900,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) indicano, per gli immobili in un normale stato di manutenzione siti nella zona di Forlì " E3/Suburbana/S. Tome", Villafranca, Branzolino, Roncadello, Barisano, Bagnolo, Carpinello, Pievequinta, La Caserma, San Leonardo, Villa Selva" un costo unitario che varia, per le abitazioni di tipo civile in normale stato di manutenzione, da € 1.250,00 a € 1.500,00 al mq (da € 1.500,00 a € 1.900,00 al mq se in ottimo stato a nuovo).

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, possono essere riconducibili a quelli pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Nel nostro caso, tenendo conto che l'abitazione si trova in un fabbricato condominiale con dieci anni di vetustà e considerando la sua tipologia e la sua superficie, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario di € **1.400,00/mq** (compreso negli intervalli dei costi rilevati presso gli operatori del settore immobiliare e nei dati dell'OMI).

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 0,70 per il sottotetto che dispone di predisposizione di tutti gli impianti del piano abitabile, 0,50 alla superficie dei balconi, della cantina e del garage e 0,30 per quella del posto auto.

Totale superficie lorda rettificata dell'abitazione da stimare **mq 114,00**(superficie commerciale calcolata su progetti e planimetrie catastale).

A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, il valore a nuovo delle unità immobiliari pignorate (appartamento con garage e posto auto) risulta:

- € 1.400,00 x mq. 114,00 = € 159.600,00.

Per la necessità di eseguire lavori edili e di rifinitura da completare, va applicato, al valore a nuovo sopra calcolato, il coefficiente di riduzione (0,75) commisurato al tipo di opere da realizzare

€ 159.600,00 x 0,75 = € 119.700,00 arrotondato **€ 120.000,00**

Detrazioni al valore ordinario

Si detraggono le spese condominiali insolute:

€ 120.000,00 – € 5.500,00 = € 114.500,00

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

a) 0,85 per le spese e gli scomodi dovuti alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, alle spese condominiali straordinarie dovute all'alluvione e per l'agibilità delle parti comuni e alle opere di risanamento per l'infiltrazioni dai balconi, ecc:

€ 114.500,00 x 0,85 = € 97.325,00 arrotondate a € 97.000,00.

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

€ 97.000,00 – 10% = € 87.300,00 arrotondato a 87.000,00

Il **valore di stima finale** del bene pignorato risulta **€ 87.000,00.**

(Euro ottantasettemila).

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 (appartamento con garage e posto auto), le dimensioni dei vani e la loro disposizione 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 situate nelle vicinanze, con analoghe caratteristiche di tipologia, dimensioni e vetustà, sono locate a corpo mediamente a € 650,00 mensili.

Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie 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

a. Intera proprietà di un **fabbricato plurifamiliare in costruzione**, realizzato su lotto edificabile di mq 1.344,00, composto di 10 abitazioni, 13 garage e 8 cantine distribuite su due piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato;

b. Intera proprietà di otto part.ile di terreno appartenenti alla stessa lotizzazione (da cedere al Comune di Forlì) della superficie complessiva di mq 6.554,00.

I beni sono siti in loc. Borgo Sisa nel Comune di **Forlì (FC)**, in **Via Sisa/Via Rassone** snc.

Identificativi catastali: Fg 53 del comune di Forlì,

- fabbricato in costruzione: part.Illa 1176;

- terreno da cedere al Comune di Forlì: Part.Illa 1168 - Part.Illa 1169 - Part.Illa 1170 - Part.Illa 1171 - Part.Illa 1173 - Part.Illa 1174 - Part.Illa 1175- Part.Illa 1159

B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

******* ** ***** **** con sede FORLÌ (FC) - CF: ***** – **proprietà per 1/11**;

a. Il fabbricato in costruzione è distinto al CATASTO FABBRICATI con il **Fg 53** del Comune di Forlì con:



- **Part.IIa 1176**, Via Sisa, snc p. S1-T-1-2 Cat. F/3.

Il **terreno** di corte e di sedime dell'immobile è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il fg 53 part.IIa 1176 - Ente urbano di **mq 1.344**.

b. Le part.IIe di terreno da cedere al comune di Forlì della superficie totale di mq 6.554 sono distinte al CATASTO TERRENI con il Fg 53 del comune di Forlì con:

- **Part.IIa 1168** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.02.05 RD € 1,89 e R.A.€ 1,32
- **Part.IIa 1169** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.01.01 RD € 0,93 e R.A.€ 0,65
- **Part.IIa 1170** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.32.36 RD € 29,82 e R.A.€ 20,89
- **Part.IIa 1171** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.08.02 RD € 7,39 e R.A.€ 5,18
- **Part.IIa 1173** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.02.84 RD € 2,62 e R.A.€ 1,83
- **Part.IIa 1174** (Via Rassone) qualità semin. cl. 2 sup. ha 00.15.35 RD € 14,14 e R.A.€ 9,91
- **Part.IIa 1175** qualità seminativo cl. 2 superficie ha 00.00.97 RD € 0,89 e R.A.€ 0,63
- **Part.IIa 1159** qualità bosco ceduo cl. 2 superficie ha 00.02.94 RD € 0,19 e R.A.€ 0,08

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: ACe) -AC12f)

(AC12: Consorzio ausa – tratturo e AC: Consorzio ausa – generale)

CONFINI

Il lotto che contiene il fabbricato in costruzione **confina** con le part.IIe 1162 e 1170 del fg 53 del Comune di Forlì e con la Via Rassone (part.IIa1174), salvi altri o aventi causa.

I terreni da cedere al Comune di Forlì **confinano** con le part.IIe 1164 – 1165 – 1146- 155 e 103 del fg 53 del Comune di Forlì e con il collettore Sisa, salvi altri o aventi causa.

(v. all. B.2)

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

- Pignoramento immobiliare (rep.2893 del 04.08.2022).

I dati catastali 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. Fa eccezione il terreno identificato dalla particella 1159 di 294 mq che ha mantenuto gli stessi dati.

Gli **identificativi** sono stati **modificati**:

1. con la pratica di **accatastamento del fabbricato in corso di costruzione** presentata dall'E.S. all'Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali di Forlì che si compone di un **Tipo Mappale** al Catasto Terreni (“Pratica n. FO0056270 in atti dal 27/07/2023 Protocollo NSD n. Entrate.Agevst1.Registro Ufficiale.3311251.27/07/2023 presentato il 27/07/2023 per nuova costruzione n. 56270.1/2023”) e di **una pratica DOCFA** al Catasto Fabbricati con allegata l'attuale rappresentazione grafica del bene pignorato.
2. con il **frazionamento** approvato dal Catasto di Forlì l' 08.03.2023 (Pratica n. FO0017790 in atti dal 08/03/2023 Protocollo NSD n. Entrate.Agev-St1.Registro Ufficiale.10040-90.07/03/2023 presentato il 08/03/2023 - n. 17790.1/2023).

Nel frazionamento del 08.03.2023, la part.Illa 1161 pignorata di mq 7604 è stata divisa, dando origine alle Part.Ille 1168 (mq 235), 1169 (mq 101), 1170 (mq 3.236), 1171 (mq 802), 1173 (mq 284), 1174 (mq 1.535), 1175 (mq 97), 1176 (mq 1.344), 1159 (mq 294) e la part.Illa 1176.

Tipo Mappale e pratica Docfa hanno modificato la part.Illa 1176 che ora identifica il fabbricato in corso di costruzione.

- **Nota di trascrizione del pignoramento** (art.13875 del 21.10.2022).

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, **corrispondono** a quelli indicati nel pignoramento. In entrambi i documenti gli identificativi sono diversi rispetto a quelli attuali del Catasto Fabbricati ma i dati attuali derivano da quelli riportati sia nel pignoramento sia nella nota di trascrizione.

Fa eccezione il terreno identificato dalla particella 1159 di 294 mq che ha mantenuto gli stessi dati.

B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto dall'alto del fabbricato da completare (da google maps) e foto con mappa catastale sovrapposta

I beni oggetto del pignoramento sono composti da:

- **Immobile a)** lotto di terreno edificabile con sovrastante edificio in costruzione (part.Ila 1176 di mq 1.344), che fa parte della lottizzazione PUA ZNI 13 nel territorio del Borgo Sisa (frazione di Forlì) .

- **Immobile b)** otto part.IIe di terreno (1168, 1169, 1170, 1171, 1173, 1174, 1175, 1159) ricomprese nella stessa lottizzazione da cedere “gratuitamente” al Comune a scomputo di contributi di urbanizzazione e per questo motivo prive di valore commerciale.

- **Immobile a) lotto di terreno edificabile con sovrastante edificio in costruzione**

L'edificio in oggetto (il cosiddetto “corpo 3” della lottizzazione) è sito tra la Via Sisa e la via Rassone. La Via Rassone è una piccola strada a fondo chiuso che immette in via Sisa, la via principale del paese che divide il territorio del Comune di Forlì da quello di Ravenna.

Il fabbricato in costruzione si trova allo stato “grezzo”, dell'edificio sono state realizzati infatti soltanto l'ossatura, ossia le fondazioni e la struttura portante in cemento armato, i solai in latero

cemento, i lucernai, i balconi, le scale che dal piano terreno conducono all'interrato e al piano primo e il tetto a falde con manto di copertura in tegole e grondaie e scossaline in lamiera.

L'immobile si sviluppa su quattro piani - interrato, terra, primo e sottotetto - ed è destinato ad accogliere 10 appartamenti, 13 box e 8 cantine.

Nel progetto allegato alla pratica edilizia depositata presso il Comune di Forlì, i **dieci alloggi** sono così articolati:

- alloggio n.1 interno 13 (distribuito su 4 piani e con ingresso indipendente): al piano interrato, un'ampia tavernetta; al piano terreno, un soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, un bagno con antibagno e una loggia; al piano primo, due camere da letto, un bagno con antibagno, un disimpegno e tre balconi; nel sottotetto, un grande vano. Oltre un garage e una corte esclusiva disposta su tre lati.

- alloggio n.2 interno 14 (al piano terra): cucina-soggiorno, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, due logge. Un garage e una cantina. Corte esclusiva e ingresso indipendente.

- alloggio n.3 interno 15 (al piano terra): soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno notte, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due logge. Un garage e una cantina. Corte esclusiva e ingresso indipendente.

- alloggio n.4 interno 16 (al piano terra): cucina-soggiorno, disimpegno notte, camera da letto, bagno, loggia. Un garage e una cantina. Corte esclusiva e ingresso indipendente.

- alloggio n.5 interno 17 (al piano terra): cucina-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno, tre logge. Un garage e una cantina. Corte esclusiva e ingresso indipendente.

- alloggio n.6 interno 18: (distribuito su 4 piani con ingresso indipendente): al piano interrato, un'ampia tavernetta; al piano terreno, un soggiorno-pranzo, cucina abitabile, bagno con antibagno e loggia; al piano primo, due camere da letto, bagno con antibagno, disimpegno e tre balconi; nel sottotetto (h max 2,12 m), un grande vano. Oltre un garage e corte esclusiva su tre lati.

- alloggio n.7 interno 19 (distribuito su due piani): al piano primo, cucina-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e quattro balconi; nel sottotetto, un grande vano con accesso ad un lastrico solare (20,35 mq) ad uso esclusivo. Un garage e una cantina.

- alloggio n.8 interno 20 (distribuito su due piani): al piano primo, cucina-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e tre balconi; nel sottotetto, un grande vano. Un garage e una cantina.

- alloggio n.9 interno 21 (distribuito su due piani): al piano primo, cucina-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e tre balconi; nel sottotetto, un grande vano con accesso ad un lastrico solare (20,35 mq) ad uso esclusivo. Un garage e una cantina.

- alloggio n.10 interno 22 (distribuito su due piani): al piano primo, cucina-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno e quattro balconi; nel sottotetto, un grande vano. Tre garage e una cantina.

La **corte di pertinenza** dell'edificio ha recinzione in rete metallica e paletti in ferro ed è attualmente priva di varchi di accesso. Sul lato sud la maglia è stata tagliata dai volontari della protezione civile che a seguito dell'alluvione del 16 maggio 2023 hanno usato le idrovore per liberare il piano interrato dall'acqua e da parte del fango che lo avevano invaso. L'apertura nella recinzione è stata poi richiusa successivamente con una cucitura in filo di ferro.

Gli spazi esterni scoperti, ammontano a circa mq 900,00 sopra i quali nel progetto depositato in Comune sono previste pavimentazioni e aree verdi a prato, allestite diversamente a secondo dei lati e dell'orientamento.

Nello stato attuale l'edificio è circondato da vegetazione incolta, sterpaglie e alcuni alberi di medio fusto che rendono difficile entrare al suo interno.

Il fabbricato non può comunque essere visionato perché nel cantiere non sono montate o sono insufficienti le opere provvisorie per la protezione dalle cadute dall'alto: ad esempio le rampe di scale e le aperture in genere sono prive di parapetti e i solai, in assenza dei muri perimetrali, aggettano direttamente sul vuoto.

L'immobile ha subito un prolungato **stato di abbandono** (i lavori per la costruzione sono iniziati nel 2011 e sospesi pochi anni dopo) che potrebbe aver degradato le sue strutture, inoltre il piano interrato è stato oggetto dell'alluvione del maggio del 2023 e alla data del sopralluogo vi era ancora depositato uno strato di fango.

La **superficie commerciale complessiva** del bene è di **mq 1.420,00** ca, misura da riferirsi al **lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici dei singoli alloggi e delle loro pertinenze (garage, logge, balconi, terrazzi, sottotetti, ecc) sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto superfici dei singoli alloggi e delle loro pertinenze con esclusione delle parti comuni.

(Sup. di progetto rilevate nella documentazione ricevuta in copia dal Comune):

- alloggio n.1 interno 13 (convenzionato): S.U. mq 68,11+ S.N.R. 118,24 + corte esclusiva
- alloggio n.2 interno 14 (convenzionato): S.U. mq 56,38 + S.N.R. 32,20 + corte esclusiva
- alloggio n.3 interno 15 (convenzionato): S.U. mq 73,13 + S.N.R. 32,79 + corte esclusiva
- alloggio n.4 interno 16 (edilizia libera): S.U. mq 40,66 + S.N.R. 22,82 + corte esclusiva
- alloggio n.5 interno 17 (edilizia libera): S.U. mq 56,38 + S.N.R. 32,33 + corte esclusiva
- alloggio n.6 interno 18: (edilizia libera): S.U. mq 68,11 + S.N.R. 109,92 + corte esclusiva
- alloggio n.7 interno 19: (convenzionato): S.U. mq 54,86+ S.N.R. 116,33
- alloggio n.8 interno 20 (convenzionato): S.U. mq 68,11+ S.N.R. 97,37
- alloggio n.9 interno 21 (edilizia libera): S.U. mq 53,21 + S.N.R. 125,39
- alloggio n.10 interno 22 (edilizia libera): S.U. mq 54,21 + S.N.R. 115,11.

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. A.1).

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



Fabbricato in costruzione



Fabbricato in costruzione: particolare del piano interrato e del piano terra



Terreni da cedere al Comune di Forlì: Via Rassone, parcheggio pubblico e area a verde

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 per 1/1 della società ***** ** ***** **

B.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La società ***** ** ***** ** è proprietaria per 1/1 dei beni per:

1. Part.lla 1159

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.876/7.943 del 14.12.2009 registrato a Forlì il 24.12.2009 al n. 7.106 serie 1T, trascritto a Forlì il 29.12.2009 art. 14.124.

La ditta ***** ** ***** ** con sede legale in Mercato Saraceno ha acquistato dalla società ***** ***** ***** ***** ***** con sede legale a Forlì i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su:

“Frustolo di terreno senza fabbricatoalcuno sito in Forlì, avente la destinazione urbanistica meglio specificata nell'allegato certificato rilasciato dal Comune di Forlì ed in particolare avente destinazione ZNI (b) n. 13 - zone di nuovo insediamento soggette ad intervento urbanistico coordinato a bassa densità -, della complessiva superficie catastale di mq. 294, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: Foglio 53 - **p.lla 1159** are 02, ca 94, (bosco ceduo)”. (**v. all. B.6**).

La società ***** ***** ***** ***** ***** con sede legale a Forlì era proprietaria del bene per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.452/7.666 del 10.09.2009 registrato a Forlì il 09.09.2009 al n. 4.476 serie 1T, trascritto a Forlì il 12.10.2009 art.

10.976 e 10977.

- atto di conferimento in società redatto dal notaio Mario De Simone di Forlì rep. 26759 del 24.07.2003, trascritto a Forlì il 08.08.2003 art. 10.469.

La società ***** con sede legale a Forlì aveva acquisito il bene dal sig. ***** che ne era proprietario per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Mario De Simone di Forlì rep. 14.155 del 19.09.1997, trascritto a Forlì il 24.12.1997 art. 7816.

2. Part.ile 1168, 1169, 1170, 1171, 1173, 1174, 1175, 1176

- atto di compravendita redatto dal notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.452/7.666 del 10.09.2009 registrato a Forlì il 09.10.2009 al n. 4.476 serie 1T, trascritto a Forlì il 12.10.2009 art. 10.976 e 10977.

La ditta ***** con sede legale in Mercato Saraceno ha acquistato dai sig.ri ***** i diritti, pari ad 1/1 di proprietà su:

- terreno edificabile senza fabbricati in Forlì, destinato nel PRG interamente nella "sottozona ZNI (b) n.13- Zone di Nuovo Insediamento soggette ad intervento urbanistico coordinato a bassa densità", distinto con il **fg 53 part.Ila 8** che ha originato le **part.Ile 1162** e 1161 (in seguito frazionata nelle part.Ile 1168, 1169, 1170, 1171, 1173, 1174, 1175, 1176) qualità seminativo, della superficie catastale di ha 00.94.58, R.D. Euro 87,15, R.A. Euro 61,06. (**v. all. B.6**).

L'immobile oggetto del sopradescritto atto era di proprietà per 1/3 ciascuno dei sig.ri ***** per:

- successione legittima al signor ***** apertasi in Forlì il 4 maggio 2005, registrata a Forlì il 14 marzo 2006 den. n. 59, Vol. 728 e trascritta a Forlì il 31 marzo 2006, art. 3.933.

accettazione tacita dell'eredità con atto notarile pubblico a rogito del notaio Oliveri Giorgio del 19.05.2006 rep. 49750/12550, trascritto a Forlì in data 8 giugno 2006 art. 7057.

Il notaio Niccolò Tiecco di Perugia nel Certificato Notarile in atti (art. 567 comma 2 codice di procedura civile) rileva che: "**Nell'accettazione di eredità non è stata compresa la part.lla 8** [dalla quale derivano gli attuali identificativi dei beni pignorati]".

- Lo stesso notaio scrive a proposito della provenienza degli immobili pignorati: "*Originariamente beni di piena e esclusiva proprietà ***** nato a Ravenna il ***** , ad esso pervenuti in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.* ".

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

Nell'atto di provenienza è scritto:

"**ART. 4) COSTITUZIONE DI SERVITU'** Quale patto accessorio alla presente compravendita, la parte venditrice, con il consenso della parte acquirente, si riserva una **servitù di passo pedonale e carraio** da esercitarsi in qualunque ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo, attraverso una striscia di terreno gravante il terreno contraddistinto con la particella 8 oggetto del suddetto atto (fondo servente) ed a favore dei terreni contraddistinti con le p.lle 155 e 156 (fondi dominanti) di proprietà del signor *****

Al fine di meglio identificare la porzione di terreno asservita, le parti concordano che detta striscia di terreno ed adiacente allo scolo consortile di Via Sisa, sia posta parallelamente alla Via Sisa, per tutta la lunghezza della predetta particella 8 e per una larghezza di circa ml. 6,00 (sei virgola zero zero).

La presente costituzione di servitù è condizionata risolutivamente alla costruzione e relativa destinazione a pubblica Via della predetta porzione di terreno al fine pertanto che detto passaggio sia comunque assicurato dall'uso pubblico di detta strada; pertanto unicamente in tale eventualità la presente costituzione di servitù è da intendersi conseguentemente priva di effetto. Inoltre la società acquirente, come sopra rappresentata, si obbliga ad effettuare, a sue totali cure e spese, il rifacimento a norma di legge e per una larghezza di ml. 6,00 (sei), del ponticello già esistente che collega il terreno oggetto del presente atto (identificato con la particella 8 del foglio

53) ed il terreno contraddistinto con la particella 155 del medesimo foglio e di proprietà del signor ***** ”

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 15.09.2023 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 4656** del 12.10.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.454/7.667 del 10.09.2009, soggetto a favore Banca di Forlì – Credito Cooperativo- Società Cooperativa con sede in Forlì.

Soggetto contro ***** *** ***** *** con sede a Mercato Saraceno (FC)

Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 1475** del 21/06/2012 (frazionamento in quota). Atto notarile pubblico a rogito notaio Mario De Simone di Forlì rep. 45.372/23.621 del 30.05.2012 immobili distinti con il fg 53 del Comune di Forlì part.Illa 1162 sub 6 -17- 28 e part.Illa 1161.

- **Iscrizione n. 512** del 29.02.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, pubblico Ufficiale notaio Mario De Simone di Forlì rep. 44.893/23.393 del 28.02.2012, soggetto contro: ***** *** ***** *** , soggetto a favore: Credito Cooperativo di Forlì – Società Cooperativa. con sede in Forlì.

- **Iscrizione n. 1092** del 03.05.2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, pubblico Ufficiale notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena rep. 141.659/20.313 del 11.04.2013, in rettifica alla pubblicità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Forlì il 08/10/2008. Formalità di riferimento : Iscrizione n. 4700 del 2008.

Soggetto contro: ***** *** ***** *** con sede a Forlì , soggetto a favore: Banca Romagna Cooperativa - Credito Romagna Centro e Macerone – Società Cooperativa. con sede in Forlimpopoli.

- **Trascrizione n. 12.924** del 18.12.2013 atto esecutivo o cautelare derivante da decreto di sequestro conservativo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3837/2013 del 23.10.2013, soggetto contro: ***** ***** con sede a Forlì , soggetto a favore: ***** ***** *****con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole.

- **Iscrizione n. 1123** del 04.06.2014 atto esecutivo o cautelare: derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 1065/2014 del 19.05.2014, soggetto contro: ***** *** ***** *** con sede a Forlì , soggetto a favore: ***** ***** con sede a Forlì.

- **Iscrizione n. 1960** del 22.09.2014 atto esecutivo o cautelare: ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973 e art. 4 D.L. 209/2002 conver. L. 265/2014, Pubblico ufficiale: SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA, rep. 284/2014 del 18.09.2014, soggetto contro: ***** *** ***** *** con sede a Forlì , soggetto a favore: SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA con sede in Ravenna.

- **Trascrizione n. 13875** del 21.10.2022 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Forlì, rep. 2893 del 04.08.2022, soggetto contro: ***** *** ***** *** con sede a Forlì , soggetto a favore: BCC NPLS 2019 S.R.L. con sede a Conegliano (TV).

(v. all. B.7).

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

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

(vedi citato doc.B.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.B.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.....

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

1. Sono previsioni urbanistiche soggette a PUA o progetto unitario approvate e convenzionate.

2. Per tali aree gli interventi restano soggetti alle specifiche norme e disciplina contenuti negli atti di approvazione dei singoli piani urbanistici o progetti unitari, ferma restando la possibilità di insediare gli usi previsti nella medesima zona di POC. Gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 in tali aree, ove ammesso, è disciplinato nelle rispettive schede normative di POC (anche se trattasi di aree attuate) e subordinato al rispetto di eventuali prescrizioni introdotte nelle schede normative stesse anche successivamente all'approvazione dei piani urbanistici o progetti unitari e al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6 bis. Nei casi in cui gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 siano stati ammessi successivamente all'approvazione del PUA o Progetto unitario è attivabile solo previa approvazione di Variante al medesimo strumento attuativo.

3. Eventuali modifiche ai PUA approvati che riguardano le aree complesse AC dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistico – edilizi : - della scheda normativa di POC, relativamente all'area complessa AC1 - ex Orsi Mangelli. - dell'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n.39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti, che comprende l'area complessa AC2 – Bartoletti. - della Variante di Anticipazione approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 197 dell'11.04.2000 relativa all' area complessa AC4 – Ex Cantina Sociale. - Dell'Accordo di Programma del 30.12.2003 (decreto Presidente Provincia) reattivo al P.R.U. n. 1 che comprende l'area complessa AC5 (sistema ferroviario). Nelle aree complesse: AC1 - ex Orsi Mangelli; AC 2 - Bartoletti; AC 3 - Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 - ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della SUL.

4. Eventuali modifiche ai PUA o progetti unitari approvati che riguardano Ambiti di Trasformazione (ADU, ADF, PI), Poli Funzionali (PA, PTA, H), Zone di Nuovo Insediamento (ZNI) ed altre zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo, dovranno rispettare gli usi, gli standard da cedere e i parametri urbanistico – edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per quanto riguarda gli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 si rimanda a quanto specificato al precedente comma 2. 49

5. Nelle zone ADU, PI, ADF, AC, PA, PTA, H e ZNI la SQ e l'IPF devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.”

“ZNI - Zone di nuovo insediamento

USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione

(NTA) dello strumento urbanistico generale entro le zone di nuovo insediamento di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati. Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale
- B - turistico-ricettiva, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatam. all'uso B1
- C - produttivo, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq) C6b
- D - direzionale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D11
- E - commerciale, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi all'uso E1, E8, E9
- G - funzioni pubbliche per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13.”

(v. all. B.5).

B. 8.2.1. NOTA.

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale intercomunale di **Forlì** e Montiano), attualmente in fase di studio, che porterà modifiche a quello vigente.

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.

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.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25.09.2023 dall'Unità Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì, il lotto che contiene il bene pignorato risulta avere la seguente **destinazione urbanistica:**

“ (mapp. 1159, 1162, 1170, 1171, 1174, 1175) - Sottozona ZN1b (n.13) - **Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a bassa densita'** da attuare - art.96 delle norme di POC;

(mapp. 1173) - Sottozona E1 - **Zone di produzione agricola normale** - art.101 delle norme di RUE”

e i seguenti **vincoli:**

“ - **zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC;**

- **ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC;**

- **aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;**

- **fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;**

- **settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;**

- **aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC.**

- **non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.**

In aggiunta a quanto sopra certificato restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici..."

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.**

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 edilizia del comune di Forlì risultano depositate le seguenti pratiche:

- **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** per area classificata nel P.O.C. "zona di nuovo insediamento" denominata "Z.N.I 13" approvato con **Delibera Consigliare n. 160 del 23.11.2009**, esecutiva.
- **Convenzione urbanistica** con atto a rogito del notaio Cristina Scozzoli, rep. 12889/7951 in esecuzione della citata Delibera Consigliare n. 160 del 23.11.2009.
- Permesso di Costruire n. 36/2010 per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** nell'area "Z.N.I 13".

- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** prot. gen. n. **17271 /2010 del 05.03.2010** per la realizzazione di un edificio residenziale composto da 10 alloggi (identificati con numerazione da 13 a 22 nei progetti) e relativi servizi, da edificarsi sul Lotto "3" nelle aree "ZNI 13".

Dei dieci alloggi e relativi servizi, **cinque devono essere convenzionati**, ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. 25.11.2002, n. 31, sulla base dello schema della convenzione tipo allegato alle NTA del POC.

Gli alloggi e relativi servizi da convenzionare sono identificati negli elaborati di progetto con i n. 13-14-15-19 e 20 e sviluppano una superficie complessiva, calcolata con i criteri fissati dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC di mq 351,77 su una superficie complessiva SC dell'intero blocco 3 di mq 670,00.

Sulla base dei metodi di calcolo indicati nel **DM 801/77**, **la superficie complessiva degli alloggi da convenzionare** e relativi servizi compreso piano interrato, balconi, scale ai vari piani, parti comuni ecc. risulta pari a **mq 613,68** così ripartita:

Alloggio	Superficie utile abitabile	Superficie non residenziale	Superficie non residenziale (quote parti comuni)
13	68,11	118,24	112,47
14	56,38	32,20	
15	72,13	32,79	
19	54,86	116,33	
20	56,56	97,37	

Il prezzo massimo complessivo per la superficie complessiva Sc, pari a mq 613,68, calcolata ai sensi del D.M. 801/1977, è determinato dalla convenzione in € 1.844,87 per mq di Sc.

Nella stessa convenzione è scritto:

“Detto prezzo può essere considerato medio e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo”

Il canone massimo annuo di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4% del prezzo di cessione dell'alloggio.

La convenzione ha la durata di 10 anni dal rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

- **Permesso di Costruire in sanatoria del 11.11.2010 PG.N. 94185/2010** per opere (fondazioni e parti di pilastri in elevazione) iniziate in assenza di autorizzazione sismica.

- **DIA del 08.04.2011 P.G. n. 30.822 di completamento lavori** - per realizzare fabbricato denominato blocco 3 in riferimento alla DIA PG n. 17271/2010.

Nella DIA 30822/2011, scaduta in data 08.04.2016, era stato calcolato un importo del **costo di costruzione** pari a € 18.392,36 più la sanzione del 40% per ritardato pagamento, pari a € 7.356,94, per un totale di € 25.749,30.

Nei documenti visionati e fotocopiati durante l'accesso agli atti risulta che la ditta ***** ** ha effettuato in data 02.01.2012 un pagamento di € 6.371,93 e che l'importo **che resta da versare è di € 19.377,37** (in una nota del 21.11.2013).

L'Ufficio Edilizia del Comune dal 19.06.2014 al 28.03.2023 ha effettuato vari sopralluoghi dai quali risulta che **i lavori risultano sospesi** e che dell'edificio in costruzione è stata realizzata solo la struttura portante in c.a. sino alla copertura.

(v. all. B.4).

B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi (fabbricato in costruzione circondato da una recinzione continua senza accessi, con una fitta vegetazione nell'intorno e mancanza di sicurezza al suo interno) ha limitato i rilievi necessari a definire la conformità dei beni pignorati ai progetti autorizzati. Durante il sopralluogo è stato eseguito comunque un controllo di massima dal quale è risultato che la

struttura e la copertura e tutto ciò che è stato realizzato **sono riconducibili** per ubicazione, forma e distribuzione degli spazi **ai progetti** allegati alle pratiche edilizie visionate e rilasciate in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì, in ogni caso quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco e/o dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì va ritenuto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

I beni pignorati sono da completare e privi di agibilità, l'acquirente dovrà terminare le opere e affidare a un tecnico abilitato l'incarico di controllare l'esatta rispondenza ai progetti depositati in Comune; quindi presentare al competente ufficio una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori e una SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità) per ottenere l'agibilità.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle spese per:

- la realizzare delle opere necessarie al completamento dell'intero fabbricato;
- le indagini statiche sull'edificio abbandonato da oltre 10 anni e eventuali opere di consolidamento;
- la rimozione del fango depositato dall'alluvione del maggio 2023 al piano interrato e l'eventuale risanamento delle strutture;
- la presentazione, a cura di un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, delle pratiche edilizie relative alla parte architettonica e a quella strutturale, alle eventuali varianti, all'accatastamento, alla SCEA, ecc.
- gli adempimenti per la cessione dei terreni al Comune di Forlì;
- il Costo di Costruzione non pagato e le relative sanzioni;
- quant'altro necessario per ottenere l'agibilità del fabbricato

applicando al valore ordinario **i seguenti coefficienti di riduzione:**

- **0,35** per il completamento dell'immobile, degli oneri e delle pratiche necessarie per ottenere l'abitabilità;

- **0,85** per le indagini statiche e gli eventuali necessari adeguamenti e/o rifacimenti delle parti strutturali, per la pulizia del cantiere dai fanghi e il risanamento delle parti alluvionate, per gli adempimenti relativi alla cessione al Comune dei terreni ecc.,

a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

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

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

Non necessaria.

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 variazione catastale è stata presentata dell'E.S. e l'elaborato planimetrico del fabbricato in corso di costruzione depositato è conforme allo stato autorizzato.

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

I terreni pignorati fanno parte di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo), sono destinati a opere di urbanizzazione e vanno ceduti al Comune di Forlì..

B.19. QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione 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 uffici 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 "a nuovo" e abitabili, da € 1.400,00 a € 1.900,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) indicano, per gli immobili in un normale stato di manutenzione siti nella zona di Forlì" E3/Suburbana/S. Tome', Villafranca, Branzolino, Roncadello, Barisano,

Bagnolo, Carpinello, Pievequinta, La Caserma, San Leonardo, Villa Selva” un costo unitario che varia, per le abitazioni di tipo civile in in ottimo stato/nuovi da € 1.500,00 a € 1.900,00 al mq.

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, possono essere riconducibili a quelli pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Nel nostro caso, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario di € **1.800,00/mq** (compreso nei range di costi unitari rilevati sia nelle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, sia presso gli operatori del settore immobiliare).

B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile a destinazione residenziale, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie e includendo le parti comuni. 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 il coefficiente 0,50 alla superficie dell'intero piano interrato e dei vani di pertinenza in genere (garage, sottotetti, cantine, balconi, terrazzi, logge, ecc.) e 0,10 a quella delle corti esclusive .

Totale superficie lorda rettificata dei beni da stimare **mq 1.420,00 (superficie commerciale** calcolata su progetti allegati alle pratiche edilizie visionate).

B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Immobile a) lotto di terreno edificabile con sovrastante edificio in costruzione

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario a nuovo** del fabbricato condominiale pignorato risulta:

€ 1.800,00 x mq. 1.420,00 = **€ 2.556.000,00.** (al completamento dei lavori)



Detrazioni al valore ordinario

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

a.1) 0,35 per le spese di completamento dei lavori e per le nuove pratiche edilizie (compresi onorari e spese tecniche, oneri, costi di costruzione, allacci, collaudi e quant'altro necessario per ottenere l'agibilità):

€ 2.556.000,00 x 0,35 = € 894.600,00.

a.2) 0,85 per gli scomodi e le spese relative alla cessione al Comune di Forlì della parte di beni pignorati destinate a terreno agricolo, per le verifiche statiche e le eventuali opere di risanamento delle strutture esistenti, per la pulizia del piano interrato dal fango depositato dall'alluvione nel maggio 2023 e i possibili ripristini ecc.:

€ 894.600,00 x 0,85 = € 760.410,00.

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

€ 760.410,00 – 10% = € 684.369,00 arrotondate a € 684.000,00.

Il valore di stima del lotto di terreno con fabbricato in costruzione risulta **€ 684.000,00.**

Immobile b) Otto part.ile di terreno da cedere “gratuitamente” al Comune a scomputo di contributi di urbanizzazione del PUA di cui fa parte il LOTTO DUE

Le particelle di terreno identificate con i n. 1168 (mq 235), 1169 (mq 101), 1170 (mq 3.236), 1171 (mq 802), 1173 (mq 284), 1174 (mq 1.535), 1175 (mq 97), 1159 (mq 294) risultano da cedere “gratuitamente” al Comune a scomputo di contributi di urbanizzazione per la realizzazione degli edifici previsti nel **PUA** (Piano Urbanistico Attuativo) **ZNI b 13**. Gli edifici (blocco 1, 2 e 3) sono già in gran parte edificati e le convenzioni urbanistiche ed edilizie



sottoscritte dal soggetto attuatore prevedono la cessione di dette aree, per questo motivo esse sono **prive di valore commerciale**.

Il valore di stima delle otto part.ile di terreno pignorate risulta **€ 0,00**.
(Euro zero/00).



RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTO DUE

Valore finale di stima immobile a.	€ 684.000,00.
Valore finale di stima immobile b.	€ 0,00.
	<hr/>
Valore finale di stima immobile pignorato	€ 684.000,00.

(Euro seicentottantaquattromila/00).

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....*

Trattandosi di fabbricato condominiale in corso di costruzione (sono stati realizzati solo la struttura in c.a., i solai e la copertura), si ritiene l'immobile **non** convenientemente **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;

Lo stato dell'immobile, edificio in costruzione, non ne consente la locazione.



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 i due immobili oggetto di stima, un intero fabbricato condominiale in corso di costruzione (blocco 3 del PUA) e un appartamento da completare dotato di garage e posto auto, tutti posti in distinto edificio plurifamiliare (blocco 1 del PUA), abbiano maggior attrattiva se venduti in **due lotti**.

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

Il codice fiscale/partita IVA della ditta eseguita è il seguente:

***** ** ***** ** . *****

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

I beni sono intestati a una società.

QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetto occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore eseguita.

I due lotti sono liberi.

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 persona giuridica, la vendita degli immobili potrebbe essere assoggettata ad imposta di valore aggiunto.

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

L'E.S. non ha richiesto 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 venditaad 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 ricevute 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.

Forlì, 02 ottobre 2023

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

A. LOTTO UNO

- all. A. 1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. A. 2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. A. 3. VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. A. 4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. A. 5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. A. 6. ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. A. 7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
- all. A. 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICO APE
- all. A. 9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. A. 10. COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. A. 11. SPESE CONDOMINIALI

B. LOTTO DUE

- all. B. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. B. 2.** PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. B. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. B. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. B. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. B. 6.** ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. B. 7.** VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
- all. B. 8.** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU
- all. B. 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. B. 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO

