

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Forli, 12 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLI'

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE

Forli, 12 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA.....	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 10
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 15
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 16
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag.30
03.1) PROPRIETA'.....	pag. 30
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 31
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 34
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 36
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 42
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 45
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 46
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 47
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 48
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 48
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 48
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 49
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 49
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 51
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 51
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 52
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 53
13) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 53
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 53
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 56
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 57
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 58
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 58
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 60
17) REDAZIONE A.P.E.	pag. 61
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 61
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 62
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 62
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 63
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 64
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 65
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 69
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 72
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 73
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 83
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 84
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 84
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 85
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 85
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 85
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 86
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 87
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 87
32) NOTE	pag. 88
33) ALLEGATI	pag. 88



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice [REDACTED] in data 23/12/2019 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 130/2018.

Promossa da:

- _____ con sede legale a _____, in via _____ n. _____ / _____ C.F./P.IVA: _____ – Assistita dall'Avv. Maurizio Beltrami;

Contro:

- _____ a _____ (FC) il --/--/---- in qualità di proprietario, residente alla data del 16/05/2020 a _____ di _____ (FC) in _____ n. __, C.F. _____;
- _____ nata a _____ il --/--/---- in qualità di proprietaria, residente alla data del 10/02/2021 a _____ di _____ (FC) in _____ n. __, C.F.: _____.

Successivamente, in data 27/12/2019, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Forlì e Predappio, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Forlì e



Predappio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico dei Comuni di Forlì e Predappio;
- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 09/02/2021 e 15/02/2021;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

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

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso IVG di Forlì, i debitori sono stati avvisati a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 28/01/2021, presso le proprie residenze come desunte dall'atto di pignoramento; con l'indicazione che in data 9 febbraio 2021 si sarebbe effettuato il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il giorno 9 febbraio si è proceduto con il primo accesso e con i sopralluoghi ai fabbricati siti in Comune di Predappio. Con l'esecutato ci si accorda per un ulteriore sopralluogo per i fabbricati in Comune di Forlì e si concorda il giorno 14/02/2021.

La comunicazione di sopralluogo si allega in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto l'esecutato non ha posto impedimenti di sorta nel far effettuare la/le visite di sopralluogo all'immobile.



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

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da più immobili. Precisamente in esecuzione vi sono due appartamenti con relativi servizi e parti comuni in località Fiumana di Predappio; terreni agricoli con fabbricato e due unità abitative più servizi in località San Cristoforo di Predappio; capannoni agricoli con relativi terreni in località Villagrappa di Forlì. La proprietà risulta essere in capo agli esecutati, sig. _____ e _____, ad eccezione dell'appartamento posto al piano terra di corso Garibaldi in Fiumana di Predappio il quale risulta essere di proprietà indivisa fra l'esecutato _____ e la sorella (non esecutata) _____.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più precisamente, i lotti risultano essere:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e primo con garage al piano terra, situati a Fiumana di Predappio (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Predappio al foglio 106 particella 241 subb. 1-3; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e terra, situati a Fiumana di Predappio (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 individuato presso



l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Predappio al foglio 106 particella 241 sub 2; che individuerò come **LOTTO 2**.

- Azienda agricola con terreni e fabbricato composto da due unità immobiliari situata in località San Cristoforo di Predappio in via San Cristoforo individuato presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali di Predappio al foglio 103 terreni particelle 9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-24-25-60-90-122, fabbricati particella 174 subb 1-2-4; che individuerò come **LOTTO 3**.
- Fabbricati ad uso stalla e relativo terreno situato in località Villagrappa (FC) in via del Braldo n. 66 individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Forlì al foglio 195 particella 380 subb. 1-2-3 e terreni individuati con particelle 380-383; che individuerò come **LOTTO 4**.

02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e primo e dell’autorimessa di pertinenza al piano terra di una fabbricato bifamiliare posto nella zona residenziale della piccola frazione, a valle della vecchia statale 9 ter del Rabbi, ora strada provinciale, verso il fiume. Le unità immobiliari risultano censite all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 subb.1-3 e rispettivamente risultano composte al piano terra il garage con accesso diretto dall’area cortilizia, al piano primo, raggiungibile con scala interna da ingresso comune, da disimpegno, cucina, tre camere da letto, bagno. Sempre facente parte del sub 3, vi è al piano seminterrato, raggiungibile con scala comune esterna posta sul retro del fabbricato, una zona a cantina suddivisa da due locali.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di



cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.03.70. Occorre evidenziare che sulla corte è presente un bene comune censibile (piccolo fabbricato avente destinazione servizi con categoria catastale C/2) che non risulta pignorato e che quindi al momento non concorrerà nella valutazione economica, ma si ritiene che si debba procedere con l'estensione del pignoramento in quanto questo manufatto, in caso di vendita del compendio immobiliare pignorato, rimarrebbe interdetto sul retro del fabbricato principale con un importante svilimento del valore sia dello stesso, sia del lotto periziato.

L'intero fabbricato principale è composto da un piano seminterrato adibito a servizi e cantine e da due piani fuori terra (piano terra, piano primo) dove si trovano i due appartamenti.

Lo stabile è posto nella parte residenziale del piccolo centro di Fiumana e precisamente in corso G. Garibaldi n. 78, strada che consente il raggiungimento di tutto il quartiere, del centro sportivo e di una scuola materna.

02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e terra al piano terra di una fabbricato bifamiliare posto nella zona residenziale della piccola frazione, a valle della vecchia statale 9 ter del Rabbi, ora strada provinciale, verso il fiume. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 sub. 2 risulta composta al piano terra da ingresso comune ove è situata la scala per l'accesso al piano primo, soggiorno,



cucina, studio, ripostiglio, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. Sempre facente parte del sub 2, vi è al piano seminterrato, raggiungibile con scala comune esterna posta sul retro del fabbricato, una zona a cantina suddivisa da due locali, accessibili attraverso altri due locali, come descritto in precedenza, appartenenti al lotto 1.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.03.70. Occorre evidenziare che sulla corte è presente un bene comune censibile (piccolo fabbricato avente destinazione servizi con categoria catastale C/2) che non risulta pignorato e che quindi al momento non concorrerà nella valutazione economica, ma si ritiene che si debba procedere con l'estensione del pignoramento in quanto questo manufatto, in caso di vendita del compendio immobiliare pignorato, rimarrebbe interdetto sul retro del fabbricato principale con un importante svilimento del valore sia dello stesso, sia del lotto periziato.

L'intero fabbricato principale è composto da un piano seminterrato adibito a servizi e cantine e da due piani fuori terra (piano terra, piano primo) dove si trovano i due appartamenti.

Lo stabile è posto nella parte residenziale del piccolo centro di Fiumana e precisamente in corso G. Garibaldi n. 78, strada che consente il raggiungimento di tutto il quartiere, del centro sportivo e di una scuola materna.

02.1.3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 3



Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un insieme di appezzamenti di terreno agricolo con sovrastante fabbricato di civile abitazione composta da due unità immobiliari posizionati in località San Cristoforo al confine fra il Comune di Predappio ed il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e risulta raggiungibile percorrendo la strada che staccandosi dalla S.S. 9 ter (Forlì-Predappio) porta all'abitato di Marsignano (via Monte del Pozzo); da questa strada, si diparte poi una piccola strada (via San Cristoforo) che porta alla chiesetta di San Cristoforo e poco dopo consente l'accesso all'area cortilizia della casa e quindi a tutto l'appezzamento dell'azienda agricola del sig. ██████ denominato "podere Canovetta".

Tutto l'appezzamento risulta censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio catasto Fabbricati al foglio 103 particella 17 subb 1e 2 con la corte distinta al catasto terreni al foglio 103 particella 17 avente superficie di Ha. 0.13.10 (Ente Urbano); vi è poi l'insieme di appezzamenti agricoli distinti al catasto terreni del Comune di Predappio al foglio 103 particelle 9-10-11-12-13-14-15-18-19-20-24-25-60-90-122 per complessivi Ha. 18.84.71.

02.1.4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 4

I beni oggetto di pignoramento risultano essere due fabbricati uguali destinati a stalle ma ora inutilizzati. Tali fabbricati sono in struttura del tipo prefabbricata con un unico piano fuori terra con relativa area di terreno coperta e scoperta (area di pertinenza) ubicati nel Comune di Forlì in località Villagrappa in via del Braldo n. 66. La frazione si trova a poca distanza dal centro di Forlì, ed è facilmente raggiungibile percorrendo la via Emilia in direzione Faenza; giunti all'abitato di Villanova si deve procedere verso le colline fino a raggiungere l'abitato di



Villagrappa. Oltrepassato di poco la frazione, in area prevalentemente agricola si giunge all'ubicazione dei fabbricati eseguiti.

02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 106 particella 241 sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12,00, rendita €. 22,93; foglio 106 particella 241 sub. 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €. 464,81; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 106 particella 241 avente superficie di Ha. 0.03.70 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare eseguita, questa confina con il sub. 2 e 4 della medesima particella, parti comuni, strada comunale del Castello, particelle 27, 206, 300 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 2 abitazione al piano terra;
- Sub 4 servizi al piano terra;
- Particella 27;
- Particella 206;
- Particella 300.

02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del



Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 106 particella 241 sub. 2, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita €. 503,55; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 106 particella 241 avente superficie di Ha. 0.03.70 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario e della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---, C.F. _____, per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria (quota non oggetto di pignoramento) (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con il sub. 1, 3 e 4 della medesima particella, parti comuni, strada comunale del Castello (viale G. Garibaldi), particelle 27, 206, 300 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 1 autorimessa al piano terra;
- Sub 3 abitazione al piano primo;
- Sub 4 servizi al piano terra;
- Particella 27;
- Particella 206;
- Particella 300.

02.2.3) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 3

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del



Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 103 particella 17 sub. 1, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €. 268,56; particella 17 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 369,27 oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C. e l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 103 particella 17 avente superficie di Ha. 0.13.10 Ente Urbano.

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto terreni al foglio 103:

- Particella 9, pascolo cespug, classe U, Ha. 0.48.60, R.D. €. 0,75, R.A. €. 3,76;
- Particella 10, bosco ceduo, classe 3, Ha. 0.53.93, R.D. €. 2,23, R.A. €. 1,67;
- Particella 11 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.50.00, R.D. €. 19,37, R.A. €. 19,37;
- Particella 11 AB, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.10.05, R.D. €. 0,42, R.A. €. 0,31;
- Particella 12 AA, frutteto, classe U, Ha. 0.00.59, R.D. €. 0,72, R.A. €. 0,52;
- Particella 12 AB, bosco ceduo, classe 2, Ha. 0.20.61, R.D. €. 0,64, R.A. €. 0,64;
- Particella 12 AC, pascolo arb, classe U, Ha. 0.00.85, R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,07;
- Particella 13 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.26.00, R.D. €. 10,07, R.A. €. 10,07;
- Particella 13 AB, pascolo, classe 1, Ha. 0.09.49, R.D. €. 1,23, R.A. €. 0,98;
- Particella 14, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.88.74, R.D. €. 3,67, R.A. €. 2,75;
- Particella 15, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.46.60, R.D. €. 1,93, R.A. €. 1,44;
- Particella 18, seminativo, classe 2, Ha. 0.08.40, R.D. €. 3,25, R.A. €. 3,25;
- Particella 19, seminativo, classe 3, Ha. 2.63.20, R.D. €. 67,97, R.A. €. 88,36;
- Particella 20 AA, vigneto, classe 2, Ha. 0.10.90, R.D. €. 10,13, R.A. €. 9,57;



- Particella 20 AB, uliveto, classe U, Ha. 0.18.00, R.D. €. 10,23, R.A. €. 8,83;
- Particella 24 AA, seminativo, classe 3, Ha. 0.03.13, R.D. €. 0,81, R.A. €. 1,05;
- Particella 24 AB, uliveto, classe U, Ha. 0.50.00, R.D. €. 28,41, R.A. €. 24,35;
- Particella 25, seminativo, classe 3, Ha. 0.26.23, R.D. €. 6,77, R.A. €. 8,81;
- Particella 60, seminativo, classe 3, Ha. 3.46.82, R.D. €. 89,56, R.A. €. 116,43;
- Particella 90, seminativo, classe 2, Ha. 0.28.68, R.D. €. 11,11, R.A. €. 11,11;
- Particella 122 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.30.00, R.D. €. 11,62, R.A. €.
11,62;
- Particella 122 AB, vigneto, classe 2, Ha. 2.36.00, R.D. €. 219,39, R.A. €.
207,20;
- Particella 122 AC, semin arbor, classe 2, Ha. 5.07.89, R.D. €. 236,07, R.A. €.
222,96.

I beni sopra indicati costituenti l'azienda agricola _____, risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'azienda agricola esecutata, questa confina con il fosso Dolcina, strada San Cristoforo, con le particelle nn. 80-61-91-148-147-58-21-22-102-121-120-4-39-126-43-45-46-59 del medesimo foglio, con le particelle 82-319 del foglio 4 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (sezione Sadurano) e con le particelle 38-37 del foglio 5 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (sezione Sadurano), salvo se altri (allegato n.03):

- Comune di Predappio, foglio 103 partt. 39-43-45-46-61-80-91-126-148;
- Comune di Predappio, foglio 103 partt. 21-22-58-59-147;



- Comune di Predappio, foglio 103 part. 121;
- Comune di Predappio, foglio 103 part. 4-120;
- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, foglio 4 partt. 82-319;
- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, foglio 5 partt. 37-38.

02.2.4) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 4

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 195 particella 380 sub. 2, piano T, categoria D/10, rendita €. 1.000,77; foglio 195 particella 380 sub. 3, piano T, categoria D/10, rendita €. 1.064,00; oltre l’area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorgono i fabbricati, distinta nelle mappe catastali al foglio 195 particella 383 area urbana di mq. 415 e particella 380, avente superficie di Ha. 0.37.96 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/1 in qualità di proprietario (allegato n. 02).

Per quanto riguarda gli immobili esegutati, questi confinano con le particelle nn. 333-396-398-387-332-377-378-402 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 333;
- Particella 396;
- Particella 387;
- Particella 332;
- Particella 377;



- Particella 378;
- Particella 402.

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA
GLI STESSI – LOTTI 1-2-3-4**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 4/05/2018

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili di cui al lotto 3 ed al lotto 4, e proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile di cui al lotto 2; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ proprietaria per la quota di 1/1 sul'immobile di cui al lotto 1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

- 1) Piena proprietà di _____ su:
 - a) Terreno sito in Predappio e distinto al NCT di detto Comune al foglio 103 part. n. 9,10,11, 12, 13, 14,15,18,19,20,24,25,60,90,122;
 - b) Fabbricato sito in Forlì in via del Braldo e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 195 part. 380 sub 2, cat. D/10, part. 380 sub 3, cat. D/10, part. 380 sub 1 (ente comune), part. 383 (altro tipo di fabbricato);
 - c) Terreno sito in Forlì distinto al NCT di detto Comune al foglio 195 part. 380 – 384;
 - d) Fabbricato sito in Predappio e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 103 part. 17 sub 1, part. 17 sub 2, part. 17 sub. 4 (ente comune);
 - e) Terreno in Predappio e distinto al NCT di detto Comune al foglio 103 part. 17.



- 2) Piena proprietà nella misura di 1/2 di _____ su fabbricato sito in _____ e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 2;
- 3) Piena proprietà di _____ su fabbricato sito in _____ in viale _____ e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 1, part. 241 sub 3.

Come già in precedenza indicato, per i lotti 1 e 2, oltre ai subalterni 1, 2 e 3, interessati dal pignoramento, all'interno dell'area cortilizia del fabbricato è presente un piccolo proservizio individuato catastalmente al foglio 106 particella 241 sub 4, categoria C/2, che non risulta inserito nel pignoramento. Nella presente perizia si procederà con la stima escludendo il suddetto subalterno 4, ma si precisa, comunque, che tale situazione produrrà uno svilimento del valore dei lotti 1 e 2. Gli immobili risulteranno meno appetibili economicamente dal momento che il futuro possessore dovrà consentire l'accesso al piccolo fabbricato (sub. 4) che rimarrà interdetto agli attuali proprietari se non si instaurerà una servitù di passaggio per poter raggiungere il manufatto attraversando la corte.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 5916 DEL 29/05/2018.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono inserite in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al primopiano



con l'ingressoposto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Da detta scala, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; mentre il garage è posto al piano terra e non risulta collegato internamente con l'appartamento.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (non oggetto di



pignoramento) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al pianoprimo (con cantina al piano interrato e garage al piano terra) è individuata con i subalterni 1-3, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre alla propaggine costituita dal garage al piano terra e le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 per l'appartamento vero e proprio, oltre al garage al piano terra; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico hanno misure di circa ml. 4,50 x 8,60. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; disimpegno, alla sua destra la cucina, alla sua sinistra una camera ed un ulteriore disimpegno verso il retro del fabbricato per accedere a due camere da letto ed al bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di mq. 3,50 e di mq. 7,40 circa, il garage al piano terra pari a mq. 13,25 circa e la cantina al piano interrato pari a mq. 28,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 154,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala, nel disimpegno e nella camera da letto; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-semplce ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta



essere autonomo con caldaia muraleposta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 1), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 2) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Predappio (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE STRADA





RETRO

02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartamento) è inserita in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Ai lati di detto vano comune, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo



portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a “capanna”; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (non oggetto di pignoramento) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l’appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L’unità immobiliare, posta al piano terra (con cantina al piano interrato) è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre ad una piccola propaggine sul retro per un piccolo bagno il cui corpo di fabbrica funge da collegamento, anche se non vi sono passaggi fra essi, fra il fabbricato principale ed il proservizio non oggetto di pignoramento; le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 oltre ad una propaggine sul retro del garage per l’appartamento vero e proprio; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell’intero fabbricato e nello specifico si sviluppa con forma ad “L”



ed hanno misure di circa ml. $7,50 \times 4,40 + 3,50 \times 4,40$. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; a sinistra vi è il soggiorno dal quale si accede allo studio e dal quale si accede al piccolo bagnetto esterno alla sagoma dell'abitazione; alla destra dell'ingresso si ha la cucina dalla quale si può accedere al resto dell'appartamento e quindi alla camera da letto, da essa ad un piccolo disimpegno per poi arrivare al bagno e ad un piccolo ripostiglio. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 97,00 circa ai quali si deve aggiungere la cantina al piano interrato pari a mq. 30,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 166,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc mentre sul retro gli elementi oscuranti risultano essere scuroni in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale non funzionante (dichiarazione del proprietario sig. _____) posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita



mediante planimetria catastale (allegato n. 2) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Predappio (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE STRADA



RETRO

02.4.3) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 3



Il 3° lotto, come già esplicitato è composto da un fabbricato di civile abitazione composto da due subalterni e dall'appezzamento agricolo vero e proprio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è disposto su due piani e indicativamente al piano terra sono ubicati locali di servizio mentre al piano primo, accessibili mediante una scala esterna vi sono i due appartamenti collegati da un ingresso comune. Non è stato possibile risalire al periodo preciso della costruzione dell'intero fabbricato, ma il fabbricato, denominato “ _____ ”, risulta vincolato presso il Comune di Predappio con la scheda ____ ____ come fabbricato di valore storico-tipologico. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura portante in mattoni e sasso con solai lignei, alcuni realizzati/ricostruiti di recente, così come per la copertura. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate con la porzione di sostegno della scala esterna in mattoni a facci vista, così come la propaggine fuori sagoma del ripostiglio posto al piano terra. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a “capanna”; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame. Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato e scuroni in legno verniciato. Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente risulta in stato di manutenzione sufficiente, soprattutto all'interno dei due appartamenti al piano primo anche se, soprattutto al piano terra, sia esternamente sia internamente, vi sono estese ed importanti segnali di umidità di risati sui muri portanti fin oltre alla quota dell'estradosso del solaio del piano primo. Si evidenzia quindi, lo stato della tinteggiatura esterna, in special modo sul retro del fabbricato, fortemente ammalorata, scrostata ed in molteplici punti non più esistente anche per il rifacimento grossolano di porzioni di intonaco esterno.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con servizi al piano terra) è individuata



con il subalterno 1, risulta avere una forma “ a gradoni”; partendo dall’ingresso comune, sulla sua sinistra, vi è il locale più ampio, cucina-soggiorno, da esso poi si può accedere alla camera da letto e dalla stessa ad un piccolo bagno. Per quanto riguarda il subalterno 2, a forma rettangolare, posto alla destra dell’ingresso comune, risulta avere il locale cucina-soggiorno, da esso si passa al bagno attraverso un piccolo disimpegno, sempre dal soggiorno-cucina si accede ad una camera da letto e da essa alla seconda camera da letto.

Le misure di ingombro dell’intero fabbricato risultano essere pari a circa ml. 27,70 x 6,85 al piano terra, mentre risulta essere pari a circa ml. 21,50 x 6,85 Per quanto riguarda il piano primo.

La superficie netta calpestabile dell’unità immobiliare individuata con il subalterno 1 risulta essere pari a mq. 43,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 66,00 circa; la superficie netta calpestabile dell’unità immobiliare individuata con il subalterno 2 risulta essere pari a mq. 70,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 80,00 circa.

L’intera superficie commerciale dell’immobile individuato con i due subalterni (1 e 2), comprensiva anche dei servizi al piano terra, risulta essere pari a mq. 252,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, per entrambi i subalterni, si riscontrano in pavimenti in kliker, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scurettili/persiane in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaie murali poste all’interno dei rispettivi appartamenti e termosifoni in acciaio.



L'impianto elettrico denota anch'esso la quasi totale assenza di manutenzione e soprattutto l'adeguatezza alle norme di sicurezza vigenti al momento.

L'apezzamento agricolo risulta composto da varie particelle per una superficie catastale complessiva pari ad H. 18.84.71, queste risultano avere varietipologie di coltivazione come si può evincere anche dall'ultimo piano colturale (anno 2020) predisposto per l'azienda agricola dalla CAA locale Confagricoltura Forlì-Cesena-Rimini. Il fondo risulta posizionato a ridosso del confine comunale fra il Comune di Predappio ed il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e risulta raggiungibili dalla strada comunale che porta all'abitato di Marsignano; da questa che in parte funge da spartiacque si giunge ad un bivio che seguendo il naturale declivio del terreno permette di accedere alla piccola chiesetta di San Cristoforo, da questa si diparte uno stradello che permette di raggiungere il fabbricato di proprietà situato all'interno dell'azienda agricola. L'estensione delle particelle costituenti l'azienda, risultano avere una vaga forma allungata, con il fabbricato in una posizione praticamente centrale, a mezza costa ed una parte più stretta verso la parte alta del fianco orografico della collina, per poi procedere lungo il naturale declivio fino al sottostante corso d'acqua (fosso Dolcina) e assumendo una forma più allargata rispetto alla porzione a monte.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1 e 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente il fabbricato con le due unità abitative e l'intera estensione dell'azienda agricola.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 2) e progetto architettonico visionato e



acquisito presso l'archivio del Comune di Predappio (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



PROSPETTO FRONTE STRADA



FIANCO

02.4.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E

FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 4

Gli immobili oggetto di esecuzione sono n. 2 capannoni costruiti con destinazione a stalla per maiali con struttura in cls prefabbricato con pilastri in calcestruzzo e



travi di copertura del tipo a capriata reticolare in calcestruzzo; la struttura di copertura a due acque si completa con arcarecci in calcestruzzo armato tipo a doppio “T” di collegamento fra le capriate; al di sopra delle stesse era presente un doppio strato di lastre in fibro-cemento (eternit) poste una all'intradosso ed una all'estradosso degli arcarecci di collegamento a formare una camera d'aria, ma ora queste lastre che fungevano da manto di copertura non sono più presenti a seguito dell'ordinanza sindacale n. 61 del 21/12/2017 del Comune di Forlì (allegato n.6) con la quale sono state smontate e smaltite. Ora i fabbricati sono come si dice “a cielo aperto”.

Il tamponamento perimetrale risulta eseguito con pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato disposti in orizzontale fra le campiture dei pilastri.

Gli infissi sono in vetro semplice e profili in ferro, mentre porte e portoni esterni risultano essere in lamiera.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, mentre la pavimentazione esterna perimetrale ai fabbricati è in parte in terreno vegetale ed in parte eseguita con riporto di materiale arido compattato.

Le lattonerie esterne (canali di gronda e pluviali), presenti in minima parte a seguito dello smantellamento del manto di copertura, sono in lamiera preverniciata e i fabbricati sono completamente sprovvisti in qualsiasi tipo di impianto (idraulico, elettrico).

Entrambi i capannoni risultano essere in pessimo stato di manutenzione; le lattonerie sono praticamente inesistenti e dove ancora presenti risultano irrimediabilmente ammalorate e non più riparabili. Numerosi arcarecci in calcestruzzo risultano fortemente deteriorati (in gergo tecnico “scoppiati”) nei quali è evidente la porzione di calcestruzzo mancante mettendo ampiamente a nudo i



ferri di armatura degli stessi già notevolmente arrugginiti e corrosi. Tutto questo comporta un indebolimento della struttura di copertura rendendo il fabbricato non idoneo all'utilizzo a causa del rischio di cedimenti. Anzi la struttura in copertura si ritiene molto probabilmente anche non riparabile a livello economico ma soprattutto, in considerazione al fatto dei numerosi cambiamenti normativi in materia di strutture, per il ripristino della copertura sarebbe molto probabilmente necessario eseguire interventi di totale sostituzione della struttura di copertura per il proprio adeguamento alla normativa vigente.

Entrambi i fabbricati hanno dimensioni esterne pari a circa ml. 10,30 x 65,30 sviluppando così una superficie lorda di mq. 673,00 ognuno. L'altezza dei fabbricati, all'interno, all'intradosso della capriata risulta essere pari a ml. 3,00; mentre, sempre all'interno, l'altezza all'intradosso della linea di colmo risulta essere pari a ml. 4,30.

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

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 2) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Forlì (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 5).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO



PROSPETTO

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

03.1.1) PROPRIETA' – LOTTO 1

I beni pignorati, N.C.E.U. del Comune di Predappio foglio 106 particella 241 subb.1-3 risultano appartenere all'esecutata sig.ra _____ nata a



_____ (FC) il --/--/----, residente al 10/02/2021a _____ (FC) in viale _.
_____ n. __, C.F. _____, proprietaria per la quota di 1/1, con
relativa quota della corte comune; ed alla stessa catastalmente correttamente
intestato.

03.1.2) PROPRIETA' – LOTTO 2

Il bene pignorato, N.C.E.U. del Comune di Predappio foglio 106 particella 241 sub.
2 risulta appartenere all'esecutato sig. _____ nato a _____ il -
-/--/----, residente al 16/05/2020 a _____ (FC) in viale _ . _____ n. __, C.F.
_____, proprietario per la quota di 1/2, con relativa quota della
corte comune; ed allo stesso catastalmente correttamente intestato.

03.1.3) PROPRIETA' – LOTTO 3

Il bene pignorato, N.C.E.U. del Comune di Predappio foglio 103 particella 17 subb.
1-2-4, N.C.T. del Comune di Predappio foglio 103 particelle 9-10-11-12-13-14-15-
18-19-20-24-25-60-90-122 risulta appartenere all'esecutato sig. _____
_____ nato a _____ il --/--/----, residente al 16/05/2020 a _____ (FC)
in viale _ . _____ n. __, C.F. _____, proprietario per la quota di
1/1; ed allo stesso catastalmente correttamente intestato.

03.1.4) PROPRIETA' – LOTTO 4

I beni pignorati N.C.E.U. del Comune di Forlì foglio 195 particella 380 subb. 1-2-3,
N.C.T. del Comune di Forlì foglio 195 particelle 380-383 risultano appartenere
all'esecutato sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente al
16/05/2020 a _____ (FC) in viale _ . _____ n. __, C.F. _____
_____, proprietario per la quota di 1/1; ed allo stesso catastalmente correttamente
intestato.

03.2.1) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –



LOTTO 1

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutatisono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Raffaele Gafà del 12/01/1981 registrato il 29 gennaio 1981 al n. 562, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/02/1981 reg. part. n. 1313, mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- e _____ nata a _____ il --/--/----, vendono alla propria nuora, sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Predappio, frazione Fiumana, via Garibaldi n. 78, comprendente due vani ad uso cantina al piano interrato, nonché un vano ad uso garage al piano terra, il tutto distinto nel N.C.E.U. del detto Comune alla partita 627 al foglio 106 con le particelle 241, 244 (ora particella 241 subb. 1-3) recentemente variate con diritto in ragione di 1/2 sull’area coperta e scoperta” (allegato n. 7).

03.2.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –

LOTTO 2

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto amministrativo, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, presso l’ufficio del Registro del 24/11/2009 rep. 226/9990/9, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/01/2010 reg. part. n. 1067, mediante il quale, con il decesso della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ proprietaria per la quota di



1/6, per successione legittima a favore di _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per la quota di 4/12; _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che accetta per la quota di 4/12, l'immobile sito nel Comune di Predappio, fraz. Fiumana in viale G. Garibaldi n. 78, appartamento posto al piano terra individuato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 106 particella 241 sub. 2, con diritto in ragione di 1/2 sull'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 106 particella 241 della superficie catastale di Ha. 0.03.70 (Ente Urbano)" (allegato n. 8).

03.2.3) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI – LOTTO 3

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Papi Giorgio del 19/12/1990 repertorio n. 13435, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/1991 reg. part. n. 592, mediante il quale, l' _____, P.IVA _____, in qualità di proprietario per la quota 1/1 vende appezzamento di terreno in Comune di Predappio individuato al N.C.T. foglio 103 particelle 12 e 13; i sig.ri _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ in qualità di proprietaria per la quota di 1/2 e _____ nato a _____ il --/--/---- - C.F.: _____ in qualità di proprietario per la quota di 1/2 vendono appezzamento di terreno in Comune di Predappio individuato al N.C.T. foglio 103 particelle 9-10-11-14-15-16 (ora 122) 17-18-19-20-24-25-60-90; al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____



_____, che acquista per la quota 1/1 il terreno indicato con le particelle di cui sopra (allegato n. 9).

03.2.4) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI –

LOTTO 4

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 16/08/2008 repertorio n. 237790/25520, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/2008 reg. part. n. 6181, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ in qualità di proprietario per la quota 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1, i seguenti immobili: “Capannoni agricoli con relativa corte siti nel Comune di Forlì, frazione Villagrappa, via del Braldo n. 66 , con annesso frustolo di terreno agricolo già adibito a strada di accesso, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 195 di detto Comune, particella 380 subb.2-3, particella 383 (area urbana di mq. 415 adibita a strada di accesso), e al Catasto Terreni al foglio 195, particelle 380-383”(allegato n. 10).

03.3.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO 1

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo 3.2.1 “*Patti e condizioni–Con tutte dell'immobile alienato le azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, adiacenze e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova*”.

03.3.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO 2



Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo 03.2.2.

03.3.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO3

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo 03.2.3 *“Gli immobili vengono venduti e rispettivamente acquistati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, con ogni loro accessione, perinenza, comunione, uso, azione, ragione, servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù di passo a favore della particella 60, costituita con l’atto ai rogiti del Notaio Paolo Barletta in data 8 luglio 1981, di cui in appresso”*.

03.3.4) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO LOTTO4

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato negli atti di cui sopra al precedente paragrafo n. 03.2.4 nello specifico all’art. 10 - *“a) il venditore concede alla parte acquirente il diritto di passo, onde accedere all’immobile in oggetto, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo, nonché il diritto di posa tubazioni per tutte le utenze, su di una striscia di terreno di sua proprietà da adibirsi a strada, costituita dalle particelle n. 374-376-378 del foglio 195, colendosi così costituire regolari servitù di passo e posa tubazioni perpetue a favore delle particelle n. 380 e 383 del foglio 195, ed a carico delle particelle n. 374-376-378 dello stesso foglio 195. Il prezzo delle presenti costituzioni di servitù è già stato compreso nel prezzo di vendita di cui all’art. 3; b) il venditore, onde accedere all’immobile di sua proprietà distinto al catasto terreni di Forlì al foglio 195 con la particella 5, si riserva il diritto di passo da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo, sul frustolo di terreno agricolo già adibito a strada di accesso di cui sopra,*



distinto con la particella n. 383 del foglio 195, volendosi così costituire una regolare servitù di passo perpetua a favore della particella n. 5 del foglio 195, ed a carico della particella n. 383 dello stesso foglio 195; c) la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutti i patti, obblighi, condizioni e servitù contenuti nella convenzione stipulata con il Comune di Forlì con atto del Notaio Giancarlo Favoni Miccoli in data 1 aprile 1981 trascritto a Forlì 11 maggio 1981 allrt. 4010, intendendo subentrare in detti obblighi; d) le obbligazioni e le servitù tutte derivanti dal presente atto sono a favore ed a carico degli attuali contraenti, loro eredi ed aventi causa anche a titolo particolare”.

03.4.1) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 1

Non risulta necessario risalire ad atti precedenti in quanto l'atto di acquisto a favore dell'esecutata sig. _____ è già antecedente al ventennio precedente al pignoramento.

03.4.2) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 2

- Atto amministrazione per successione, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/1986 reg. part. n. 3040, mediante il quale il sig. _____, nato a _____ il --/--/---- e deceduto a _____ il giorno -/--/---- cede in eredità la sua proprietà per la quota di 1/2 su appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato sito a Fiumana in viale G. Garibaldi, individuato al N.C.E.U. del Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 sub. 2 con diritto in ragione di 1/2 sull'area coperta e scoperta distina al catasto rustico del Comune di Predappio al foglio 106 particella 241. Diventano così



proprietari la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/
--- C.F.: _____ per la quota di 4/6, il sig. _____
_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per la
quota di 1/6, la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.:
_____ per la quota di 1/6 (allegato n. 11).

03.4.3) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 3

Non risulta necessario risalire ad atti precedenti in quanto l'atto di acquisto a favore dell'esecutato sig. [REDACTED] è già antecedente al ventennio precedente al pignoramento.

03.4.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

LOTTO 4

- Atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio Domenico Guastamacchia del 16/05/2008 rep. 237790/25520. Trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/2008 reg. part. n. 6184, mediante il quale, su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 195 particelle 5-383, a favore del sig. _____ nato a _____ il --/--/-- C.F.: _____, contro il sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____ viene istituita servitù come indicato “*il signor _____, onde accedere all'immobile di sua proprietà distinto al catasto terreni di Forlì nel foglio 195, con la particella n. 5, si è riservato il diritto di passo, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo, sul frustolo di terreno agricolo già adibito a strada di accesso, distinto con particella n. 383 del foglio 195, volendosi*



così costituire una regolare servitù di passo perpetua a favore della particella n. 5 del foglio 195 ed a carico della particella n. 383 dello stesso foglio 195” (allegato n. 12) .

- Atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Domenico Guastamacchia del 16/05/2008 rep. 237790/25520. Trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/2008 reg. part. n. 6183, mediante il quale, su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 195 particelle 374-376-378-380-383, a favore del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____, . contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____, viene istituita servitù come indicato *“il signor _____ ha concesso al sig. _____ il diritto di posa tubazioni per tutte le utenze, su di una striscia di terreno di sua proprietà da adibirsi a strada, costituita dalle particelle n. 374-376-378 del foglio 195, volendosi così costituire regolare servitù di posa tubazioni perpetua a favore delle particelle n. 380-383 del foglio 195, ed a carico delle particelle n. 374-376-378 dello stesso foglio 195”* (allegato n. 13) .
- Atto notarile pubblico per cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Domenico Guastamacchia del 16/05/2008 rep. 237790/25520. Trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/2008 reg. part. n. 6182, mediante il quale, su terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 195 particelle 374-376-378-380-383, a favore del sig. _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____, .



contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____
_____, viene istituita servitù come indicato “*il signor _____ ha
concesso al sig. _____ il diritto di passo, onde accedere
all’immobile oggetto di vendita nel titolo, da esercitarsi in qualsiasi ora del
giorno e della notte e con qualunque mezzo, su di una striscia di terreno di
sua proprietà da adibirsi a strada, costituita dalle particelle n. 374-376-378
del foglio 195, volendosi così costituire regolare servitù di passo perpetua a
favore delle particelle n. 380-383 del foglio 195, ed a carico delle particelle n.
374-378 dello stesso foglio 195*” (allegato n. 14) .

- Atto notarile pubblico atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità del Notaio Adalberto Mercatali del 25/03/2003, rep. N. 96484, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/04/2003 reg. part. n. 4243, a favore del sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, contro la sig.ra _____ nata a _____ (RA) il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332 - 333 subb. 1-2-3-4 ed al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332-333-5-330-331-334-335(allegato n. 15).
- Atto notarile pubblico atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità del Notaio Adalberto Mercatali del 25/03/2003, rep. N. 96483, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/04/2003 reg. part. n. 4096, a favore del sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il



diritto di proprietà per la quota di 1/6, contro la sig.ra _____
nata a _____ (RA) il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di
proprietà per la quota di 1/6, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del
Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332 - 333 subb. 1-2-3-4 ed al N.C.T.
del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332-333-5-330-331-334-335
(allegato n. 16).

- Atto notarile pubblico atto per compravendita del Notaio Adalberto Mercatali del 25/03/2003, rep. N. 96483/23542, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/03/2003 reg. part. n. 3933, a favore del sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 3/6, contro il sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 e del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332 - 333 subb. 1-2-3-4 ed al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332-333-5-330-331-334-335 (allegato n. 17).
- Atto amministrativo dell’ufficio del registro per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione del 17/02/2003, rep. 33/685/1, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/03/2003 reg. part. n. 3015, a favore del sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/12 ed il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/12, contro la sig.ra _____, nata a _____ il --/--



/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 2/6, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 332 - 333 subb. 1-2-3-4 ed al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 5-330-331-334-335 (allegato n. 18).

- Atto notarile pubblico atto per compravendita del Notaio Adalberto Mercatali del 02/08/1996, rep. n. 74849, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/1996 reg. part. n. 6318, a favore del sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, contro il sig. _____, nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12 e della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Predappio al foglio 195, particelle 3-4-5 (allegato n. 19).
- Atto amministrativo dell’ufficio del registro per atto per causa di morte, certificato di denunciata successione del 25/06/1981, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/1981 reg. part. n. 5353, a favore della sig.ra _____ nata a _____ (RA) il --/--/---- per la quota di proprietà pari ad 1/3 e dei sig. _____ nato a _____ il --/--/----, del sig. _____, nato a Forlì il --/--/----, del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, del sig. _____ nato a _____ il --/--/---- per la quota complessiva indivisa pari a 2/3, sui beni immobili individuati al N.C.E.U. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 3-4-5 ed al N.C.T. del Comune di Forlì al foglio 195, particelle 6/7/8 (allegato n. 20).



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

Iscrizioni / Trascrizioni – LOTTI 1, 2, 3 e 4

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 02/02/2021; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 4612 del 02/10/2008 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Forlì in via del Braldo n. 66, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati foglio 195 particella 380 sub. 2, cat. D/10; foglio 380 sub 3, cat. D/10, foglio 195 particella 383 area urbana di mq. 415, catasto terreni foglio 195 particella 380 ente urbano Ha. 0.37.96, a favore di _____, _____, _____ con sede a _____ in via _____ n. -/--, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del 16/05/2020 a _____ (FC) in viale . _____ n. _____, C.F. _____ (allegato n. 21).

Reg. part. n. 710 del 21/03/2012 - Iscrizione



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì su immobili siti a Predappio località San Cristoforo in strada Cà di mezzo, a Fiumana di Predappio in viale G. Garibaldi n. 78 ed a Forlì in via del Braldo n. 66 rispettivamente individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Predappio catasto fabbricati al foglio 103 particella 17 subb. 1-2-4, catasto terreni al foglio 103 particella 9-10-11-12-13-14-15-16 (ora 122)-17-18-19-20-24-25-60-90, catasto fabbricati foglio 106 particella 241 subb. 1-2-3, al Comune di Forlì al catasto fabbricati foglio 195 particella 380 subb. 1-2-3, catasto terreni al foglio 195 particelle 380-383 a favore di _____ , _____ con sede a _____ in via _____ n. -/-- P.IVA _____, per le quote come specificate nella nota, contro il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per le quote come specificate nella nota e per gli immobili come precisato nella nota, contro la sig.ra _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ (allegato n. 22).

Reg. part. n. 1076 del 07/05/2012 - Iscrizione

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì su immobili siti a Predappio località San Cristoforo in strada Cà di mezzo, a Fiumana di Predappio in viale G. Garibaldi n. 78 ed a Forlì in via del Braldo n. 66 rispettivamente individuati all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Predappio catasto fabbricati al foglio 103 particella 17 subb. 1-2-4, catasto terreni al foglio 103 particella 9-10-11-12-13-14-15-16 (ora 122)-17-18-19-20-24-25-60-90, catasto fabbricati foglio 106 particella 241 subb. 1-2-3, al Comune di Forlì al catasto fabbricati foglio 195 particella 380 sub. 2, catasto terreni al foglio 195 particelle 380-383 a favore di _____



_____ con sede a _____ in _____ n. _____
P.IVA _____, per le quote come specificate nella nota, contro il sig.
_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____
per le quote come specificate nella nota e per gli immobili come precisato nella
nota (allegato n. 23).

Reg. part. n. 8377 del 07/08/2012 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a
Forlì in via del Braldo n. 66 individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di
Forlì Servizi Catastali del Comune di Forlì catasto fabbricati foglio 195 particella
380 sub. 2, cat. D/10; foglio 195 particella 380 sub 3, cat. D/10; foglio 195
particella 383 area urbana; catasto terreni foglio 195 particella 380 della superficie
catastale di Ha. 0.37.96 – Ente Urbano a favore di _____,
_____ con sede a _____ in via _____ n. -/-- P.Iva _____,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il sig. _____ nato
a _____ il --/--/----, residente alla data del 16/05/2020 a _____ (FC) in
_____ n. _____, C.F. _____ e per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà (allegato n. 24).

Reg. part. n. 5916 del 29/05/2018 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a
Predappio in località San Cristoforo via Cà di Mezzo, a Fiumana in viale G.
Garibaldi, a Forlì in via del Braldo n. 66 individuato all’Agenzia delle Entrate
Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Predappio, catasto terreni foglio
103 particelle 12-13-9-10-11-14-15-18-19-20-24-25-60-90-122; del Comune di
Forlì, catasto fabbricati foglio 195 particella 380 subb. 1-2-3, particella 383, catasto
terreni foglio 195 particella 380-383; del Comune di Predappio, catasto fabbricati



foglio 103 particella 17 subb. 1-2-4, catasto terreni foglio 195 particella 17; catasto fabbricati foglio 106 particella 241 subb. 1-2-3 a favore di _____
_____, _____ con sede a _____ in via _____ n. -/-- P.Iva
_____, per la quota 1/1 sul diritto di proprietà sui beni immobili come
specificato nella nota allegata, contro il sig. _____ nato a
_____ il --/--/----, residente alla data del 16/05/2020 a _____ (FC) in _____
n. __, C.F. _____, contro la sig.ra _____
nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____ per le quote come
specificate nella nota e per gli immobili come precisato nella nota(allegato n. 25).

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

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì e di Predappio, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

LOTTO 1

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 25/01/1991. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e corrispondente all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.

LOTTO 2

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 25/01/1991. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e corrispondente all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.



LOTTO 3

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 07/02/2008 prot. n. FO0026277. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e corrispondente all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.

LOTTO 4

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 21/03/2008 prot. n. FO0058575. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione del manto di copertura, ora non più esistente. Le planimetrie catastali non risultano corrispondenti con l'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso l'archivio del Comune di Forlì in quanto ad oggi, come nelle planimetrie di cui sopra del 2008 non sono indicati i muretti di stabulazione interni e l'area esterna sul fianco del fabbricato delimitata e suddivisa da muretti come quelli interni in precedenza citati. Prima di procedere con eventuali variazioni catastali lo stimatore ritiene necessario effettuare verifiche e riscontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Forlì per l'eventuale regolarizzazione dei manufatti, in quanto si evidenzia che la variazione catastale non deve essere fine a se stessa, ma deve essere propedeutica e corrispondente a quanto depositato e/o autorizzato in Comune a seguito di pratiche (CILA, SCIA, Permesso di costruire). Si rimane comunque a disposizione del custode delegato alla vendita per eventuali procedure da inoltrare presso i competenti uffici.

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



Visto gli atti di provenienza degli immobili di tutti 4 i lotti individuati, la attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

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

LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa siti a Fiumana (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 (sub 1-3) al piano seminterrato, terra e primo, risulta utilizzato dai sig.ri _____ (proprietaria) e _____ i quali risultano residenti nell'appartamento, come indicato nel certificato di residenza e Stato di famiglia.

LOTTO 2

Appartamento di civile abitazione sita a Fiumana (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 (sub 2) al piano seminterrato e terra, risulta utilizzato dall'esecutato sig. _____ (proprietario per la quota di 1/2) ed adibito come appartamento ed ufficio per l'azienda agricola stessa del sig. _____.

LOTTO 3

Al momento del sopralluogo eseguito si è potuto riscontrare almeno un utilizzo sporadico dell'appartamento di cui al subalterno 1, anche se da dichiarazione dell'esecutato l'appartamento non è abitato; non sono presenti contratti d'affitto per cui l'immobile si può considerare non occupato. Per quanto riguarda il subalterno 2, appare chiaro il suo non utilizzo in quanto gli ambienti sono riempiti di materiale vario (mobilio ed accessori di vario genere) e quindi non utilizzabile ai fini



abitativi.

LOTTO 4

Fabbricati artigianali al momento non utilizzati in quanto inagibili (non è presente la copertura).

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

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE LOTTI 1, 2, 3 e 4

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

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

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004 LOTTI 1, 2,3 e 4

Gli immobili non risultano vincolati ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per gli stessi non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti



succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda il solo Lotto 3 si evidenzia che esso è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3268/1923 e L.R. n. 3/1999 e a vincolo di valore storico e tipologico come da Scheda n. 10 del P.T.C.P. scheda D.12 tav. 4B.

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI LOTTI 1, 2, 3 e 4

Non risultano presenti vincoli condominiali in quanto per nessun lotto si è in presenza di condominio.

08.4) VINCOLI DI POC E PSC

Non risultano vincoli particolari di POC e PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;*"salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del POC e PSC del Comune di Predappio e Forlì (allegato n. 26), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

Lotti 1-2:

- PSC – Tavola B1.1 Zonizzazione paesistica – Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP);
- PSC – Tavola B3.1 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei;
- PSC – Tavola B4.1 Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Territorio urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) Ambiti urbani consolidati.

Lotto 3:

L'estensione dell'azienda agricola risulta in parte interessata da:



Fascia di rispetto corsi d'acqua tutelati ai sensi del D.Lgs 42/04;
Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE);
Vincolo sismico;
Aree non percorse dal fuoco;
Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999;
Aree tuteate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020;
Vincolo idraulico R.D. 25/07/1904 n. 523;
Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico – Art. 13 – R1 – Area a rischio frana moderato; Art. 13 – R2 – Area a rischio frana medio;
e comunque come meglio identificato qui di seguito e dal certificato di destinazione urbanistica richiesto.

- PSC – Tavola B1.1 Zonizzazione paesistica – Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (art. 19 PTCP);
- PSC – Tavola B2.1 Carta forestale e dell'uso del suolo – Sistema delle aree agricoli – Prati stabili, seminativi e colture specializzate;
- PSC – Tavola B3.1 Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità – Depositi alluvionali terrazzati;
- PSC – Tavola B4.1 Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A – 18 L.R. 20/2000) – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – olivicola e presenza di elementi naturalistico-ambientali (art. A-18a).

Lotto 4:



- PSC - POC – RUE – Vincoli antropici VA Aeroporto – Settore S4 Settore specifico per la valutazione dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea;
- PSC – POC – RUE – Vincoli antropici VA – Impianti media tensione 15 kV con linea aerea in conduttori nudi avente fascia di rispetto ml. 20,00;
- PSC – Sistema naturale, ambientale e paesaggistico VN – Tutela fluviale (art. 48) fasce di rispetto dei corsi d’acqua di interesse secondario e di servizio all’appoderamento agricolo - Tutela idrogeologica (art. 49) vulnerabilità idrogeologica (art. 50) aree a vulnerabilità elevata;
- PSC - Sistema della pianificazione VP – Piano di bacino stralcio per il rischio idrogeologico (art. 32) – Aree di potenziale allagamento (art. 6 – Normativa Piano Stralcio per il rischio idrogeologico) – Zona ed elementi di tutela dell’impianto storico della centuriazione (art. 21B PTCP), zona di tutela degli elementi della centuriazione;

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

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

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI



***EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE
NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI
DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E
L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN
CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;***

Non vi sono costituzione di condomini nei 4 lotti in esecuzione immobiliare per cui non è possibile calcolare spese fisse di gestione e manutenzione.

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

11.1) LOTTO 1 L'immobile pignorato ha destinazione di civile abitazione con garage posto in un fabbricato bifamiliare.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.2) LOTTO 2 L'immobile pignorato ha destinazione di civile abitazione posto in un fabbricato bifamiliare.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.3) LOTTO 3 L'immobile pignorato composto da varie particelle di terreno costituiscono un'azienda agricola con fabbricato e per questo è stato richiesto il CDU (allegato n. 27).



11.4) LOTTO 4 L'immobile pignorato composto da due opifici e relativo terreno a destinazione agricola e per questo è stato richiesto il CDU (allegato n. 27).

12)ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....;

Per il lotto 1 ed il lotto 2 non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU); per i lotti 3 e 4 è stato richiesto il CDU che ha validità di 1 anno (giorni 365) per cui al momento della vendita all'asta, probabilmente il CDU sarà da rinnovare.Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

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

13.1.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'LOTTI 1 e 2

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

- In data 25 luglio1962 pratica n. 55/62, viene rilasciato dal Comune di Predappio



il nulla osta per esecuzione di lavori edili per l'ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ ed _____;

- In data 29 dicembre 1962 pratica n. 55/62, viene rilasciata dal Comune di Predappio l'autorizzazione di abitabilità sul fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ ed _____;
- In data 23 ottobre 1965, pratica n. 80/65 il Comune di Predappio rilascia licenza per esecuzione di lavori edili per la costruzione di una stanza per civile abitazione sul fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. _____;
- In data 21 marzo 1968, pratica n. 20/68 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ e _____;
- In data 9 luglio 1971, licenza n. 53/1971 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ e _____;
- In data 21 agosto 1992 con il n. 488, viene rilasciata dal Comune di Predappio, concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 47 del 28-02-1985 (condono edilizio) opere abusive realizzate nel fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. _____.

13.1.2) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' LOTTO 3

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



seguenti pratiche edilizie:

- In data 10 dicembre 2001 concessione n. 74 prot. N. 11014, viene rilasciato dal Comune di Predappio concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile senza opere relativamente al fabbricato sito in podere denominato "Canavetta" in località Fiumana di proprietà del sig. _____;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 20 dicembre 2005 prot. N. 14751 depositata presso il Comune di Predappio per opere di restauro e risanamento conservativo nel fabbricato denominato podere Canovetta sito in località Fiumana di proprietà del sig. _____;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 6 settembre 1986 prot. N. 10556, in variante alla precedente D.I.A. per opere di risanamento e restauro conservato nel fabbricato denominato podere Canovetta sito in località Fiumana di proprietà del sig. _____;
- Deposito presso il Comune di Predappio in data 3 marzo 2008 prot. N. 2199, di scheda tecnica descrittiva per fine lavori e dichiarazione di conformità edilizia per il fabbricato denominato podere Canovetta sito in località San Cristoforo di Fiumana di proprietà del sig. _____.

13.1.3) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' LOTTO 4

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

- In data 31 luglio 1972 viene rilasciata dal Comune di Forlì, licenza edilizia n. 1855 prot. N. 13786 per la costruzione di un fabbricato ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;



- In data 16 aprile 1973 viene rilasciata dal Comune di Forlì, concessione n. 126 prot. N. 1766, in variante alla precedente, per costruzione di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;
- In data 23luglio1974 viene rilasciata dal Comune di Forlì, concessione n. 109 prot. N. 8704 per la costruzione di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;
- In data 17 gennaio 1976 prot. N. 10667/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì, abitabilità di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo; di proprietà del sig. _____;

13.2.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME

TECNICHE APPLICABILI LOTTI 1 e 2

- RUE – L’edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è situato entro il perimetro della zona urbanizzata - Sub Ambiti del territorio consolidato (Art. 10 LR 20/2000) – zona B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 28).

13.2.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME

TECNICHE APPLICABILI LOTTO3

- RUE – L’edificio nel quale sono inserite le due unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è situato in Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. A – 18 LR 20/2000) – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo, olivicola e presenza di elementi naturalistico-ambientali (Art. A-18a); pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno



applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative.

Sul fabbricato è presente la scheda D012 del RUE in quanto l'edificio riveste interesse storico(allegato n. 28).

13.2.3) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME

TECNICHE APPLICABILI LOTTO4

- RUE – Gli edifici sono inseriti nel Territorio Rurale in Ambito ad alta vocazione produttiva – E1 Zona di produzione agricola normale (art. 101); pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative(allegato n. 28).

13.3.1) REGOLARITA' EDILIZIALOTTO 1

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

13.3.2) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 2

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali.

13.3.3) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 3

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali. Vi sono alcune piccole eccezioni relativamente a misure interne fra muri portanti, che visto



il fatto che si tratta di muri portanti, ritengo improbabile che si siano effettuati spostamenti dall'originaria posizione. Ritengo sia assolutamente più plausibile si sia incorso in banali errori commessi nella restituzione grafica durante la preparazione della pratica depositata presso il Comune di Predappio.

Durante il sopralluogo, si riscontra poi, la presenza all'interno dell'area cortilizia del fabbricato abitativo una serie di piccoli capanni/ripostigli in lamiera/muratura/legno staccati dal fabbricato principale. Di queste piccole capanne, nulla è stato rintracciato presso il Comune che potesse confermarne la regolarità, si ritiene quindi necessario procedere con lo smontaggio e la demolizione degli stessi.

13.3.4) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 4

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto autorizzato dai competenti uffici comunali quali:

- Non sono presenti i muretti per la suddivisione delle stabulazioni di altezza pari a ml. 1,10;
- Sono state tamponate, con laterizi e malta, tutte le aperture a quota pavimento che permettevano il passaggio degli animali dall'interno all'esterno;
- E' stata demolita la recinzione esterna ad ogni edificio formante i piccoli box per la sosta degli animali;
- E' stata interrata, in quanto non più utilizzata, la fossa di raccolta liquami lungo il lato maggiore di entrambi i fabbricati.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, essa risulta conforme alla reale situazione riscontrata durante il sopralluogo.



**14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Le difformità sopra evidenziate per il lotto 3 non risultano sanabili sia a livello urbanistico, sia a livello strutturale per cui si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi e cioè procedere con lo smontaggio delle costruzioni.

Le difformità sopra evidenziate per il lotto 4, comunque, anche se non particolarmente rilevanti ai fini urbanistici; ma essendo state eseguite in assenza di titolo edilizio, risultano richiedere una sanatoria per la regolarizzazione di dette difformità.

Per quanto riguarda la parte urbanistica, quindi, anche a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Forlì per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento di una eventuale sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

**15)VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,
LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA
TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE**



***PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO
DEI SUDETTI TITOLI;***

Nulla si è riscontrato in tal senso.

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

16.1)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 1

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 29).

16.2)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 2

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 29).

16.3)ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 3

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato



n. 29).

16.4) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 4

L'immobile risulta già provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dallo scrivente e rilasciato in data 25-06-2014 al n. 02976-083338-2014 che si allega (allegato n. 29).

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 per cui si redigerà l'APE come specificato al capitolo precedente.

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

LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterni 1 e 3, risultano accatastati e nulla risulta necessario predisporre.

LOTTO 2

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico il subalterno 2, risulta accatastato e nulla risulta necessario predisporre.

LOTTO 3



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterno 1 e 2, risultano accatastate e nulla risulta necessario predisporre.

LOTTO 4

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, risultano accatastate.

Le planimetrie stalla (sub 2) e stalla (sub 3) risultano corrispondenti a quanto riscontrato durante il sopralluogo ma non risultano corrispondenti a quanto autorizzato con il titolo edilizio rilasciato dal Comune; e in considerazione al fatto che le variazioni catastali devono essere propedeutiche e conseguenti alle pratiche edilizie, e non variazioni catastali fine a se stesse, si rimanda l'eventuale variazione, se necessaria, alla verifica della possibilità di sanatoria edilizia. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

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

Nulla è stato rilevato in tal senso; nello specifico per il lotto n. 4 (Podere Canovetta) si fa riferimento al piano colturale del 2020 che risulta essere l'ultimo redatto.

***20)PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI
ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN
MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI
NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE
EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI***



***ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE
DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE
VENDUTO***;

20.1)CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad appartamento in edifici bifamiliari, ad uso abitazioni bifamiliari all'esterno del centro abitato ed in zona agricola, ad aziende agricole e ad a cappannoni in zona agricola, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà, della struttura portante, in muratura portante e solai in legno e/o latero-cemento.

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



Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2)FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS, infine anche prendendo a riferimento i valori OMI e dei valori agricoli medi della Provincia di riferimento e nello specifico dell'esatta regione agraria n. 4 (colline del Montone e del bidente per i Comuni di Civitella di Romagna, Modigliana, Predappio).

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a: **LOTTO 1€/mq. 1.000,00; LOTTO 2 €/mq. 900,00; LOTTO 3 fabbricato €/mq. 600,00; LOTTO 3 terreni vedi tabulato; LOTTO 4 €/mq. 120,00;** valori unitari che, si ribadisce, tengono conto dello stato attuale degli immobili.



20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1

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

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	18,50
Piano interrato					
Cantina	4,70	4,30	20,21	0,50	10,10
	4,30	4,50	19,35	0,50	9,68
Piano terra					
Garage	(3,50+2,90)/2	4,50	14,40	0,50	7,20
	2,50	0,40	1,00	0,50	0,50
Piano primo					
Appartamento	12,40	8,60	106,64	1	106,64
	0,50	4,00	2,00	-1	-2,00
Balcone	/	/	3,52	0,30	1,06
	/	/	7,40	0,30	2,22
TOTALE PARZIALE					153,90
ARROTONDAM.					0,10



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					154,00
--------------------------------------	--	--	--	--	---------------

LOTTO 2

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

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiuglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	18,50
Piano interrato					
Cantina	7,40	4,30	31,82	0,50	15,91
	3,50	4,40	15,40	0,50	7,70
Piano terra					
Appartamento	12,20	8,60	104,92	1	104,92
	(4,00+3,50)2	4,10	15,38	1	15,38
	2,10	1,30	2,73	1	2,73
	1,10	0,90	0,99	1	0,99
TOTALE PARZIALE					166,13
ARROTONDAM.					-0,13
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					166,00

LOTTO 3



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

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

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta	/	/	Sup.cat.1310,00	0,01	13.10
Appartamento Sub 1					
Piano terra					
Servizi	12,50	6,85	85,63	0,50	42,81
Piano primo					
Appartamento	4,10	6,85	28,09	1	28,09
	3,60	5,00	18,00	1	18,00
	3,00	2,20	6,60	1	6,60
Ingresso comune	3,50	1,80 : 2	3,15	1	3,15
TOTALE PARZIALE sub 1					98,65
Appartamento Sub 2					
Piano terra					
Servizi	6,25	6,35	39,69	0,50	19,84
	2,30	1,50	3,45	0,50	1,72
	8,70	6,85	59,59	0,50	29.80
Piano primo					



Appartamento	3,05	4,55	13,88	1	13,88
	10,50	6,85	71,93	1	71,93
Ingresso comune	3,50	1,80 : 2	3,15	1	3,15
TOTALE PARZIALE Sub 2					140,31
ARROTONDAM.					-0,06
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					252,00

Trattandosi di terreno agricolo formante l'azienda agricola [REDACTED], il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie delle varie particelle ricavata dalle visure catastali e dal piano colturale stesso. Ad esse si applicheranno i vari valori agricoli medi desunti dai tabulati dell'Agenzia delle Entrate. Si riporta il riepilogo delle superfici con i valori per determinare il valore dei terreni costituenti l'azienda agricola (allegato n. 30).

LOTTO 4

Trattandosi di immobili ad uso stalla, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie degli stessi, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

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

Fabbricato sub 2

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Ragguaglio	Superficie mq.
STALLA	65,30	10,30	672,59	1,00	672,59
TERRENO part. ____mq. 3796,00 al 50%.			1898,00	0,10	189,80
TERRENO part. ____mq. 415,00 al 50%.			207,50	0,10	20,75



TOTALE PARZIALE					883,14
ARROTONDAM.					+ 0,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					884,00

Fabbricato sub 3

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficiente Raguaglio	Superficie mq.
STALLA	65,30	10,30	672,59	1,00	672,59
TERRENO part. mq. 3796,00 al 50%.			1898,00	0,10	189,80
TERRENO part. mq. 415,00 al 50%.			207,50	0,10	20,75
TOTALE PARZIALE					883,14
ARROTONDAM.					+ 0,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					884,00

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

INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 1

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

Superficie commerciale mq. 154,00 x €/mq 1.000,00 = €. **154.000,00**

Valore stimato €.
154.000,00

Manutenzione ed uso 5% €.
- 7.700,00

Riduzione di valore 10% per assenza garanzie €.
- 15.400,00

Sommano €.
130.900,00

Valore a base d'asta €.
130.000,00



20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA QUOTA

DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2

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

Superficie commerciale mq.166,00 x €/mq 900,00 = €.	149.400,00
Valore stimato	€. 149.400,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 7.470,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>14.940,00</u>
Sommano	€. 126.990,00
Quota 1/2	€. 63.495,00
Valore a base d'asta	€. <u><u>63.500,00</u></u>

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

INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 3

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

Fabbricato abitativo

Superficie commerciale mq.252,00 x €/mq 600,00 = €.	151.200,00
Valore stimato	€. 151.200,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 7.560,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>15.120,00</u>
Sommano	€. <u><u>128.520,00</u></u>

Terreno agricolo

Valore terreno agricolo	€. <u><u>249.189,63</u></u>
Totale lotto 3	€. 377.709,63
Valore a base d'asta	€. <u><u>380.000,00</u></u>



**20.4.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA
INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 4**

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

Superficie commerciale mq.884,00x2 x €/mq 120,00 = €.	212.160,00
Valore stimato	€. 212.160,00
Manutenzione ed uso 5%	€. - 10.608,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€. - <u>21.216,00</u>
Sommano	€. 180.336,00

Il valore come sopra risultante, deve essere ridotto, per i costi relativi allo smontaggio della struttura portante secondaria (terzere in calcestruzzo), per il rifacimento della struttura portante secondaria (terzere), per il rifacimento della copertura utilizzando lastre in lamiera sandwich coibentate ed il rifacimento delle lattonerie in copertura, così come di seguito specificato.

- Smontaggio e trasporto in discarica della struttura secondaria in travi in calcestruzzo (terzere); mq. 672,59 x €/mq. 3,80 = €. 2.555,84;
- Fornitura e posa in opera di nuova struttura portante secondaria (terzere) in travi di acciaio profilati IPE fissate alla struttura principale (capriate) compreso trattamento protettivo intumescente ed ignifugo; mq. 672,59 x €/mq. 45,00 = €. 30.266,55;
- Fornitura e posa in opera di manto di copertura in lastre di lamiera grecata di alluminio preverniciato compreso fissaggi; mq. 672,59 x €/mq. 35,00 = €. 23.540,65;
- Fornitura e posa in opera di nuovi canali di gronda in lamiera preverniciata; ml. 130,60 x €/ml. 44,00 = €. 5.746,40;



- Fornitura e posa in opera di grembialine in lamiera preverniciata; ml. 21,00 x €/ml. 35,00 = €. 735,00;
- Fornitura e posa in opera di pluviali in lamiera preverniciata; ml. 18,00 x €/ml. 28,00 = €. 504,00;
- Spese tecniche per progetto architettonico e strutturale, direzione lavori e strutturale, coordinamento sicurezza in fase progettuale ed esecutiva = €. 10.000,00

Sommano €. 73.348,44

Il valore finale sarà desunto quindi dalla seguente differenza:

Valore di stima dell'immobile € 180.336,00 – costi da sostenere c.s.d. € 73.348,44
 = €.106.987,56 che si arrotondano ad **€ 107.000,00** diconsi euro centodiciassettemila/00.

Valore a base d'asta € 107.000,00

RIEPILOGO

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€. 130.000,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/2	€. 63.500,00
Valore economico Lotto 3 quota 1/1	€. 380.500,00
Valore economico Lotto 4 quota 1/1	€. 107.000,00

21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O



***TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

Nel caso di specie, per i lotti n. 1-3-4 risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Per quanto riguarda il lotto 2 è stata pignorata la quota pari al 50% dell'intero immobile.

I lotti n. 1, 3, 4 si ritiene non sia possibile suddividere le proprietà per creare ulteriori lotti per non svilire ulteriormente il valore economico. Per quanto riguarda il lotto 2, il pignoramento è riferito alla quota di proprietà di 1/2 dell'intero, costituendo già questa situazione una peculiarità che renderà poco appetibile il bene immobile.

Sono presenti dei creditori intervenuti e più precisamente:

- 1) _____ con titolo di intervento in data febbraio 2020;
- 2) _____ con titolo di intervento in data agosto 2021;
- 3) _____ con titolo di intervento in data gennaio 2022.

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

22.1) LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono inserite in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al primopiano con l'ingressoposto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Da detta scala, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; mentre il garage è posto al piano terra



e non risulta collegato internamente con l'appartamento.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (non oggetto di pignoramento) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come



L'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al pianoprimo (con cantina al piano interrato e garage al piano terra) è individuata con i subalterni 1-3, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre alla propaggine costituita dal garage al piano terra e le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 per l'appartamento vero e proprio, oltre al garage al piano terra; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico hanno misure di circa ml. 4,50 x 8,60. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; disimpegno, alla sua destra la cucina, alla sua sinistra una camera ed un ulteriore disimpegno verso il retro del fabbricato per accedere a due camere da letto ed al bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di mq. 3,50 e di mq. 7,40 circa, il garage al piano terra pari a mq. 13,25 circa e la cantina al piano interrato pari a mq. 28,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 154,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala, nel disimpegno e nella camera da letto; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-semplce ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.



Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 1), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 500,00.

22.2) LOTTO 2

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartamento) è inserita in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Ai lati di detto vano comune, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo



sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a “capanna”; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (non oggetto di pignoramento) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra (con cantina al piano interrato) è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre ad una piccola propaggine sul retro per un piccolo bagno il cui corpo di fabbrica funge da collegamento, anche se non vi sono passaggi fra essi, fra il fabbricato principale ed il proservizio non oggetto di pignoramento; le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 oltre ad una propaggine sul retro del garage per l'appartamento vero e proprio; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico si sviluppa con forma ad “L” ed hanno misure di circa ml. 7,50 x 4,40 + 3,50 x 4,40. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; a sinistra vi è il soggiorno dal quale si accede allo studio e dal quale si accede al piccolo bagnetto



esterno alla sagoma dell'abitazione; alla destra dell'ingresso si ha la cucina dalla quale si può accedere al resto dell'appartamento e quindi alla camera da letto, da essa ad un piccolo disimpegno per poi arrivare al bagno e ad un piccolo ripostiglio. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 97,00 circa ai quali si deve aggiungere la cantina al piano interrato pari a mq. 30,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 166,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc mentre sul retro gli elementi oscuranti risultano essere scuroni in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale non funzionante (dichiarazione del proprietario sig. ██████████ ██████████) posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 400,00.

22.3) LOTTO 3



Il 3° lotto, come già esplicitato è composto da un fabbricato di civile abitazione composto da due subalterni e dall'appezzamento agricolo vero e proprio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è disposto su due piani e indicativamente al piano terra sono ubicati locali di servizio mentre al piano primo, accessibili mediante una scala esterna vi sono i due appartamenti collegati da un ingresso comune. Non è stato possibile risalire al periodo preciso della costruzione dell'intero fabbricato, ma il fabbricato, denominato "Podere Canovetta", risulta vincolato presso il Comune di Predappio con la scheda RUE D012 come fabbricato di valore storico-tipologico. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura portante in mattoni e sasso con solai lignei, alcuni realizzati/ricostruiti di recente, così come per la copertura. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate con la porzione di sostegno della scala esterna in mattoni a facci vista, così come la propaggine fuori sagoma del ripostiglio posto al piano terra. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame. Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato e scuroni in legno verniciato. Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente risulta in stato di manutenzione sufficiente, soprattutto all'interno dei due appartamenti al piano primo anche se, soprattutto al piano terra, sia esternamente sia internamente, vi sono estese ed importanti segnali di umidità di risati sui muri portanti fin oltre alla quota dell'estradosso del solaio del piano primo. Si evidenzia quindi, lo stato della tinteggiatura esterna, in special modo sul retro del fabbricato, fortemente ammalorata, scrostata ed in molteplici punti non più esistente anche per il rifacimento grossolano di porzioni di intonaco esterno.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con servizi al piano terra) è individuata



con il subalterno 1, risulta avere una forma “ a gradoni”; partendo dall’ingresso comune, sulla sua sinistra, vi è il locale più ampio, cucina-soggiorno, da esso poi si può accedere alla camera da letto e dalla stessa ad un piccolo bagno. Per quanto riguarda il subalterno 2, a forma rettangolare, posto alla destra dell’ingresso comune, risulta avere il locale cucina-soggiorno, da esso si passa al bagno attraverso un piccolo disimpegno, sempre dal soggiorno-cucina si accede ad una camera da letto e da essa alla seconda camera da letto.

Le misure di ingombro dell’intero fabbricato risultano essere pari a circa ml. 27,70 x 6,85 al piano terra, mentre risulta essere pari a circa ml. 21,50 x 6,85 Per quanto riguarda il piano primo.

La superficie netta calpestabile dell’unità immobiliare individuata con il subalterno 1 risulta essere pari a mq. 43,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 66,00 circa; la superficie netta calpestabile dell’unità immobiliare individuata con il subalterno 2 risulta essere pari a mq. 70,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 80,00 circa.

L’intera superficie commerciale dell’immobile individuato con i due subalterni (1 e 2), comprensiva anche dei servizi al piano terra, risulta essere pari a mq. 252,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, per entrambi i subalterni, si riscontrano in pavimenti in kliker, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scurettili/persiane in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaie murali poste all’interno dei rispettivi appartamenti e termosifoni in acciaio.



L'impianto elettrico denota anch'esso la quasi totale assenza di manutenzione e soprattutto l'adeguatezza alle norme di sicurezza vigenti al momento.

L'apezzamento agricolo risulta composto da varie particelle per una superficie catastale complessiva pari ad H. 18.84.71, queste risultano avere varietipologie di coltivazione come si può evincere anche dall'ultimo piano colturale (anno 2020) predisposto per l'azienda agricola dalla CAA locale Confagricoltura Forlì-Cesena-Rimini. Il fondo risulta posizionato a ridosso del confine comunale fra il Comune di Predappio ed il Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole e risulta raggiungibili dalla strada comunale che porta all'abitato di Marsignano; da questa che in parte funge da spartiacque si giunge ad un bivio che seguendo il naturale declivio del terreno permette di accedere alla piccola chiesetta di San Cristoforo, da questa si diparte uno stradello che permette di raggiungere il fabbricato di proprietà situato all'interno dell'azienda agricola. L'estensione delle particelle costituenti l'azienda, risultano avere una vaga forma allungata, con il fabbricato in una posizione praticamente centrale, a mezza costa ed una parte più stretta verso la parte alta del fianco orografico della collina, per poi procedere lungo il naturale declivio fino al sottostante corso d'acqua (fosso Dolcina) e assumendo una forma più allargata rispetto alla porzione a monte.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1 e 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente il fabbricato con le due unità abitative e l'intera estensione dell'azienda agricola.

22.4) LOTTO 4

Gli immobili oggetto di esecuzione sono n. 2 capannoni costruiti con destinazione



a stalla per maiali con struttura in cls prefabbricato con pilastri in calcestruzzo e travi di copertura del tipo a capriata reticolare in calcestruzzo; la struttura di copertura a due acque si completa con arcarecci in calcestruzzo armato tipo a doppio “T” di collegamento fra le capriate; al di sopra delle stesse era presente un doppio strato di lastre in fibro-cemento (eternit) poste una all'intradosso ed una all'estradosso degli arcarecci di collegamento a formare una camera d'aria, ma ora queste lastre che fungevano da manto di copertura non sono più presenti a seguito dell'ordinanza sindacale n. 61 del 21/12/2017 del Comune di Forlì (allegato n.6) con la quale sono state smontate e smaltite. Ora i fabbricati sono come si dice “a cielo aperto”.

Il tamponamento perimetrale risulta eseguito con pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato disposti in orizzontale fra le campiture dei pilastri.

Gli infissi sono in vetro semplice e profili in ferro, mentre porte e portoni esterni risultano essere in lamiera.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, mentre la pavimentazione esterna perimetrale ai fabbricati è in parte in terreno vegetale ed in parte eseguita con riporto di materiale arido compattato.

Le lattonerie esterne (canali di gronda e pluviali), presenti in minima parte a seguito dello smantellamento del manto di copertura, sono in lamiera preverniciata e i fabbricati sono completamente sprovvisti in qualsiasi tipo di impianto (idraulico, elettrico).

Entrambi i capannoni risultano essere in pessimo stato di manutenzione; le lattonerie sono praticamente inesistenti e dove ancora presenti risultano irrimediabilmente ammalorate e non più riparabili. Numerosi arcarecci in calcestruzzo risultano fortemente deteriorati (in gergo tecnico “scoppiati”) nei quali



è evidente la porzione di calcestruzzo mancante mettendo ampiamente a nudo i ferri di armatura degli stessi già notevolmente arrugginiti e corrosi. Tutto questo comporta un indebolimento della struttura di copertura rendendo il fabbricato non idoneo all'utilizzo a causa del rischio di cedimenti. Anzi la struttura in copertura si ritiene molto probabilmente anche non riparabile a livello economico ma soprattutto, in considerazione al fatto dei numerosi cambiamenti normativi in materia di strutture, per il ripristino della copertura sarebbe molto probabilmente necessario eseguire interventi di totale sostituzione della struttura di copertura per il proprio adeguamento alla normativa vigente.

Entrambi i fabbricati hanno dimensioni esterne pari a circa ml. 10,30 x 65,30 sviluppando così una superficie lorda di mq. 673,00 ognuno. L'altezza dei fabbricati, all'interno, all'intradosso della capriata risulta essere pari a ml. 3,00; mentre, sempre all'interno, l'altezza all'intradosso della linea di colmo risulta essere pari a ml. 4,30.

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

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dei fabbricati, ed al fatto che ad oggi tali fabbricati non possono considerarsi abitabili, non si espone alcun importo per il canone d'affitto.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE



***L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA
DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;***

Gli immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita già in premessa della presente relazione valutando la semplice suddivisione senza la necessità di dover intervenire con eventuali frazionamenti. Si valuta di non suddividere ulteriormente le proprietà così come già indicate per non svilire ulteriormente il valore economico del bene stesso.

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

Il codice fiscale delle persone fisiche esegutate, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, sono i seguenti:

_____ nato a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____
_____;

_____ nata a _____ (FC) il --/--/---- C.F.: _____;

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

E' stato richiesto al Comune di Forlì l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio



degli esecutati sig. _____ e _____ dal quale risulta che gli stessi il giorno --/--/---- hanno contratto matrimonio in Forlì e che con atto in data --/--/---- è stata stipulata convenzione matrimoniale con scelta del regime di separazione dei beni (allegato n. 31).

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

E' stato richiesto il certificato storico di residenza presso il Comune di Predappio per gli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti a _____ in viale _
_____ n. __ (edificio identificato con lotti 1 e 2). E' altresì stato richiesto il certificato di stato di famiglia presso il Comune di Predappio per gli esecutati, dal quale risulta che gli stessi costituiscono una unica famiglia all'indirizzo Viale _____ n. __ in _____ (FC) (allegato n. 32).

27)VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO ACQUISENDONE COPIA;



Nulla risulta in tal senso.

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

LOTTE 1 e 2

Civile abitazione sita a Fiumana (FC) in vialeG. Garibaldi n. 78.

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

LOTTO 3

Azienda agricola con annesso fabbricato di civile abitazione sito in località San Cristoforo di Predappio.

Essendo la proprietà degli immobili in capo ad azienda agricola, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro. Sarà comunque necessario e vivamente consigliato in fase di vendita accertare pienamente il giusto regime fiscale.

LOTTO 4

Capannoni siti a Forlì in via del Braldo n. 66.

Essendo la proprietà degli immobili in capo ad azienda agricola, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro. Sarà comunque necessario e vivamente consigliato in fase di vendita accertare pienamente il giusto regime fiscale.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere più



proroghe, anche determinate dal periodo di sospensione delle operazioni peritali e dei sopralluoghi causati dallo stato di emergenza determinato dalla pandemia (SARS-Covid 19) del termine inizialmente concesso. La data ultima per la consegna dell'elaborato risulta quindi essere il 13/11/2022 con udienza fissata per il giorno 13/12/2022 alle ore 12:50.

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

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, a mezzo di raccomandata AR₂ sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 33).

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

Tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di



Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

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

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Ordinanza sindacale Comune di Forlì;
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1313/1981);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1067/2010);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 592/1991);
- 10) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6181/2008);
- 11) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 3040/1986);



- 12) Cessione diritti (Reg. Part. n. 6184/2008);
- 13) Cessione diritti (Reg. Part. n. 6183/2008);
- 14) Cessione diritti (Reg. Part. n. 6182/2008);
- 15) Accettazione eredità (Reg. Part. n. 4243/2003);
- 16) Accettazione eredità (Reg. Part. n. 4096/2003);
- 17) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 3933/2003);
- 18) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 3015/2003);
- 19) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6318/1996);
- 20) Denuncia di successione (Reg. Part. n. 5353/1981);
- 21) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 4612/2008);
- 22) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 710/2012);
- 23) Nota di iscrizione (Reg. Part. n. 1076/2012);
- 24) Nota di trascrizione (Reg. Part. n. 8377/2012);
- 25) Nota di trascrizione (Reg. Part. n. 5916/2018);
- 26) Estratto POC-PSC dei Comuni di Predappio e Forlì;
- 27) CDU Comuni di Predappio e Forlì;
- 28) Estratto RUE dei Comuni di Predappio e Forlì;
- 29) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 30) Valutazione Azienda Agricola;
- 31) Estratto atto di matrimonio;
- 32) Certificato di residenza e stato di famiglia abitanti;
- 33) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 12 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

