

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**G. E. Dr. Fabio Santoro**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. n° 159/2022**

**Promossa da:**

**Contro:**

**RELAZIONE PERITALE**

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta al Collegio dei Periti Agrari della Romagna al n. 412, con studio in Cesena, via Giordano Bruno n° 160.

e-mail: [fabriziacanali66@gmail.com](mailto:fabriziacanali66@gmail.com) - pec: [fabrizia.canali@peritiagrari.pro](mailto:fabrizia.canali@peritiagrari.pro)

- **Incarico del 02/12/2022**

- **Custode: Avv. Erika Ferrini**

## **-Indice**

<b>Premessa e Quesiti</b>	Pag. 3 – 10
<b>Quesito 1)</b> Comunicazione agli esecutati dell'incarico ricevuto	Pag. 10
<b>Quesito 2)</b> Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale	Pag. 11 - 18
<b>Quesito 3)</b> Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 18 - 19
<b>Quesito 4)</b> Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 19 - 20
<b>Quesito 5)</b> Planimetria catastale	Pag. 20
<b>Quesito 6)</b> Verifica omissioni fiscali	Pag. 20
<b>Quesito 7)</b> Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 20 - 21
<b>Quesito 8)</b> Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 21
<b>Quesito 9)</b> Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 21
<b>Quesito 10)</b> Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 21
<b>Quesito 11) e 12)</b> Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 21
<b>Quesito 13)</b> Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 21 - 22
<b>Quesito 14)</b> Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 22
<b>Quesito 15)</b> Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 22
<b>Quesito 16) e 17)</b> Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 22 - 23
<b>Quesito 18)</b> Verifica catastale dell'immobile	Pag. 23
<b>Quesito 19)</b> Variazione colturale	Pag. 23
<b>Quesito 20)</b> Valutazione del bene immobile	Pag. 23 - 26
<b>Quesito 21)</b> Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 26
<b>Quesito 22)</b> Elementi utili per la vendita	Pag. 26 - 27
<b>Quesito 23)</b> Formazione dei Lotti	Pag. 27
<b>Quesito 24)</b> Codice fiscale degli esecutati	Pag. 27
<b>Quesito 25)</b> Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 28
<b>Quesito 26)</b> Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 28
<b>Quesito 27)</b> Cause pendenti a carico	Pag. 28
<b>Quesito 28)</b> Regime fiscale del bene	Pag. 28
<b>Quesito 29)</b> Istanza di proroga	Pag. 28
<b>Quesito 30)</b> Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 28
<b>Quesito 31)</b> Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 29
<b>Quesito 32)</b> CDU	Pag. 29
<b>Quesito 33)</b> Conclusioni	Pag. 29 - 31

**- QUESITI:**

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di

riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. 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 (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.:

- vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;
9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10.verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
- 11.verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
- 12.provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
- 13.per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.
- 14.in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i

fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri

OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità**, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE**;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari

- frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
  - 25.acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
  - 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;
  - 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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);
  - 28.provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
  - 29.formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
  - 30.provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

**Premessa:**

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di Locazione; le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Forlì per verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

**RISPOSTA AI QUESITI**

- 1.0) *“Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”*;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziario, nella persona dell'Avvocato Erika Ferrini, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

In data 02/03/2023 con lettera raccomandata A/R inviata all'esecutato si comunicava che il giorno 28/03/2023 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato in presenza del Custode.

In data 28/03/2023 assieme al custode e alla presenza dell'esecutato veniva ispezionato e documentato con fotografie il bene sito in Forlì, via Firenze n° 15 int. 4.

In data 08/09/2023 si è provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo, in presenza del custode giudiziale e dell'esecutato, a seguito di danni da alluvione avvenuti in data 16/17 maggio 2023.

**- 2.0) "Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini .....omissis...".**

**DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/07/2022 Rep. n° 2421 a favore di ....., contro ....., con cui viene pignorata la Piena Proprietà dell'immobile identificato:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 175, Particella 146, subalterno 1, Abitazione di tipo popolare A/4, consistenza 3,5;
- al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 175, Particella 146,

Trascritto a Forlì il 29/09/2022 Art. 12712.

**-Formazione dei lotti.**

**LOTTO UNICO**

**N.B.** = A seguito dell'accertamento di modifiche interne si è reso necessario redigere la variazione catastale n° FO0066772 del 14/09/2023 con la quale è stato soppresso il subalterno 1 e si sono costituiti i nuovi subalterni 7 (A/4) e 8 (C/2), in base alla Circolare n. 2/E del 01/02//2016 (cfr. punto 3.3.2) della Direzione Centrale dell'Agenzia dell'Entrate, pertanto l'identificazione catastale che viene riportata si basa sulle visure eseguite in data 14/09/2023;

**piena proprietà** di una unità abitativa con cantina posta al Piano Terra, sita in Forlì, in Via Firenze n° 15 int. 4, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 175, Particella 146:**

- **subalterno 7**, categoria A/4, di classe 3, consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale € 126,53;

- **subalterno 8**, categoria C/2, di classe 1, consistenza mq. 3, Rendita Catastale €.  
7,59;

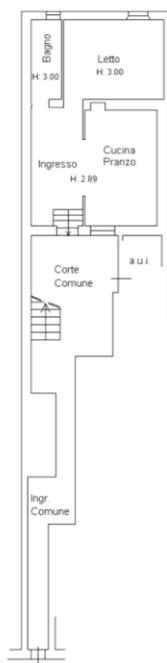
in capo alla ditta catastale:

.....

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e la corte di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 175 Particella 146, Ente Urbano di mq. 63.

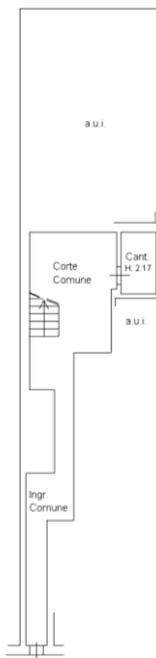
N.B.= Si evidenzia che il Pignoramento colpisce la particella 146 del Foglio 175, tale particella è da ritenersi comune con altre unità immobiliari presenti sul lotto, non oggetto di procedura esecutiva.

#### SUB. 7 –Abitazione-



PIANO TERRA

#### SUB.8 –Cantina-



PIANO TERRA

**- Confini**

L'immobile confina con la proprietà dei signori ....., con la proprietà dei signori ....., con la proprietà del signor ....., con la proprietà della signora ....., con la proprietà della signora ....., con quella della signora ....., salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è situata nel quartiere Romiti, prossima a Porta Schiavonia, in via Firenze n° 15 int. 4, area residenziale limitrofa al centro urbano della città di Forlì in cui sono presenti tutti i servizi di prima necessità.

La zona è di facile accesso e libera da Z.t.l. (zona di traffico limitata).

Il tessuto urbano è costituito da abitazioni unifamiliari e plurifamiliari di vecchia data.

Il fabbricato originario che comprende l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito in epoca antecedente al 1942.



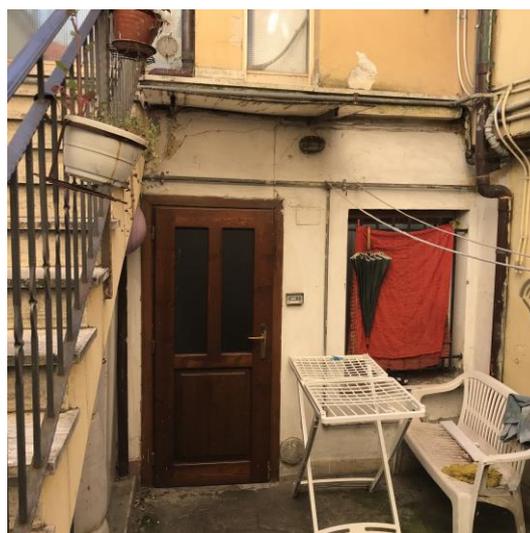
**- Descrizione dell'immobile da stimare.**

La proprietà immobiliare esecutata è composta da una porzione di fabbricato condominiale posta al piano terra, con accesso da Via Firenze. La costruzione è antecedente agli anni 1950 ed ha una struttura portante in muratura.

Dal civico n° 15, si accede ad un corridoio comune che a sua volta conduce ad un cortile condominiale interno su cui si trova l'accesso all'unità abitativa e al ripostiglio/cantina oggetto della presente relazione.

Nello stesso cortile è presente una scala che conduce all'unità abitativa posta al piano primo, in carico ad altra proprietà.

L'abitazione ha una superficie commerciale di circa mq. 43,00 ed è composta da ingresso su cucina, direttamente collegata a zona pranzo, una camera da letto ed un bagno.



In prossimità della porta di ingresso sono presenti quattro gradini rivestiti in marmo, in quanto la quota del piano di calpestio della cucina è circa 68 centimetri inferiore alla quota del piano di calpestio del cortile.



Il portoncino di ingresso è in legno con inserti in vetro, la pavimentazione di tutta l'abitazione è in piastrelle di ceramica di vario formato e gli infissi sono in legno con vetrocamera.



La finestra della cucina e quella della camera da letto sono dotate di grata in ferro; non sono presenti elementi oscuranti quali tapparelle o scuretti.

La cucina presenta un rivestimento in pannelli di legno (finte piastrelle) e in prossimità del lavello in piastrelle di ceramica. Il vano è tinteggiato con vernice di color rosa.



E' stata riscontrata la presenza di muffa e umidità sia nelle pareti che nel soffitto.

Il bagno è composto da entrambi i vasi, lavabo e doccia, le pareti sono rivestite in materiale ceramicato fino ad un'altezza di circa mt 2,00.



All'interno del bagno è stato riscontrato il distacco della tinteggiatura dal soffitto, con ammaloramento dell'intonaco e presenza di forte umidità.

A seguito dell'alluvione che ha colpito l'intera zona in cui è situato il fabbricato, è stato effettuato un secondo sopralluogo, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

L'alluvione ha invaso il fabbricato entrando dagli infissi e allagando tutti i vani dell'unità abitativa. A distanza di quasi 5 mesi dall'evento il fabbricato mostrava sulle facciate esterne ed interne i segni dell'altezza raggiunta dall'acqua che si sta manifestando con aree di forte umidità e muffa.

E' stato riscontrato, inoltre, il crollo del solaio della camera da letto sul vespaio sottostante e tutti gli impianti presenti non sono più funzionanti.



Dalla corte interna si accede alla cantina facente parte dell'unità immobiliare pignorata di dimensioni pari a circa mq 3,00.

Il vano ha una porta di ingresso in legno e non è dotato di finestre.



Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità all'interno dell'abitazione, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti in quanto è stato ampliato il varco nella parete divisoria tra in vano "ingresso" ed il vano "cucina - pranzo" e non erano

rappresentati i gradini posti all'ingresso, per i quali è stata presentata la variazione catastale di aggiornamento.

A seguito dell'evento eccezionale "alluvione maggio 2023", l'immobile oggetto di procedura è temporaneamente inagibile. Dovranno essere eseguiti lavori di ripristino, previa presentazione di relativa pratica edilizia, e al loro termine si dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia per ottenere una nuova agibilità.

I costi per il ripristino e la richiesta di agibilità sono stimati pari a €5.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

Al momento le condizioni dell'immobile non permettono l'uso abitativo.

**N.B.** si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

**-3.0) "Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. ....omissis..".**

#### PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

*(Vedasi anche Relazione Notarile agli atti)*

\* Con atto di compravendita del Notaio ....., del 29/11/2006, Rep. 34732/16295, i signori ..... vendono l'intera proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 175 particella 146 subalterno 1 (ora subalterni 7 e 8) a .....

Trascritto a Forlì il 04/12/2006 Art. 14761.

\*Con Atto di Compravendita del Notaio ..... di Forlì del 02/07/1997 Rep. 80371 la Società ..... vende ai signori ..... che acquistano, in regime di comunione legale, la piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 175 particella 146 subalterno 1 (ora subalterni 7 e 8).

Trascritto a Forlì il 31/07/1997 Art. 6644.

### Storia Catastale

- Il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 175 particella 146 subalterno 1 è stato oggetto di accatastamento di primo impianto in data 30/12/1939 con accertamento e classamento eseguito il 19/05/1943.
  - In data 08/07/1974 è stata variata la planimetria catastale per frazionamento senza variazione di identificativo, con denuncia n° 1853 del 08/07/1974 con accertamento e classamento del 27/06/1975.
  - In data 14/09/2023 è stata presentata la variazione catastale n° FO0066772 con la quale è stato soppresso il subalterno 1 costituendo gli attuali subalterni 7 e 8.
- 4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami...omissis...”.**

La scrivente in data 07/02/2023 e 31/08/2023 ha provveduto ad eseguire presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome del soggetto esecutato e per immobile.

### Trascrizioni

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 27/04/2017 Rep. n° 1492/2017 a favore di ....., contro ..... per la quota di 1/1 di proprietà dell’immobile identificato al C.E.U. del Comune Forlì, Foglio 175, particella 146 subalterno 1 Abitazione di tipo popolare A/4 consistenza 3,5 e al C.T. del medesimo Comune al Foglio 175, Particella 146.

Trascritto a Forlì il 14/06/2017 Art. 5910.

\* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/07/2022 Rep. n° 2421 a favore di ....., contro ..... per la quota di 1/1 di proprietà dell’immobile identificato. al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 175, Particella 146, subalterno 1, Abitazione di tipo popolare A/4, consistenza 3,5 e al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 175, Particella 146.

Trascritto a Forlì il 29/09/2022 Art. 12712.

### Iscrizioni

\* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio ..... di Forlì del 29/11/2006 Rep. 34733/16296 dell'importo totale di € 200.000,00 a fronte di un capitale di € 100.000,00 a favore di ..... contro ..... per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile identificato al C.E.U. di Forlì, Foglio 175, particella 146 subalterno 1 (ora subalterni 7 e 8) e al C.T. del medesimo Comune al Foglio 175, Particella 146, Ente Comune di mq 63,00.

Iscritta a Forlì il 04/12/2006 Art. 5428.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI**

#### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio, non riscontrando a nome di ..... Formalità pregiudizievoli.

- 5.0) *“Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento”.*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati è stata richiesta la planimetria catastale dell'immobile e l'estratto di mappa del terreno.

- 6.0) *“Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.*

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) *“Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, ....omissis....”.*

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti gli immobili pignorati. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

#### Stato occupazionale

Ad oggi l'immobile risulta disabitato in quanto inagibile a seguito del crollo del solaio della camera da letto.

### Canone di locazione annuo

Non è possibile quantificare l'importo del canone di locazione annuo in quanto alle condizioni attuali l'immobile non è locabile.

**-8.0) *Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis...*** ”.

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli previste dalle normative di piano del Comune di Forlì.

**-9.0) *“Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.***

Trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato con più unità, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

**-10.0) *“Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.***

Trattandosi una unità abitativa disposta su un unico livello, della superficie di circa mq 43,00 lordi si ritiene che le spese normali di gestione ordinaria, siano pari a €. 100,00 circa annui, al netto di imposte e delle spese straordinarie e di riscaldamento.

Non è stata riscontrata l'esistenza di spese pregresse.

**-11.0) *“Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, ... omissis...”;***

La proprietà immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento al piano Terra di un fabbricato che comprende un'altra unità immobiliare abitativa.

**-12.0) *“Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica .....omissis....;***

Trattandosi di porzione urbana non si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 13.0) *“per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene ....omissis...”***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stato eseguito accesso agli atti per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca non è emerso alcun titolo edilizio.

Il fabbricato che comprende l'unità abitativa oggetto di stima è stato edificato in data antecedente il 31/10/1942, come risulta dalla planimetria di primo impianto datata Dicembre 1939, reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

**- 14.0) “Proceda in caso di opere abusive, ..omissis..”**

In occasione del sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate, sono state accertate alcune difformità:

- Ampliamento del varco posto tra ingresso e cucina con realizzazione di un arco di larghezza pari a mt 2,09. La parete su cui è stata effettuata la modifica non è di carattere portante;
- Presenza di quattro gradini in prossimità della porta di ingresso;
- L'altezza dell'unità abitativa è pari a mt. 3,00 anziché mt. 2,60 come riportato in planimetria catastale.

Le difformità sono da considerarsi tutte sanabili con una pratica edilizia in sanatoria le cui spese (comprese di spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, ecc..) si stimano in € 5.000,00 che verranno detratte dal valore dell'immobile.

**- 15.0) “Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...omissis...”**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

**- 16.0) “Verifichi, per i fabbricati se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, ..omissis..”;**

L'immobile oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato con n° 04537-123295-2014 rilasciato in data 09/10/2014 e valido fino al 09/10/2024 dove si evince che il bene è classificato in classe energetica “G”.

**- 17.0) ...ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.**

A seguito di variazione catastale (stralcio della cantina dall'abitazione e conseguente cambio di numero di subalterno) non è stato predisposto il nuovo Attestato di Prestazione Energetica in quanto conseguentemente all'evento alluvionale di Maggio 2023 l'immobile è stato gravemente danneggiato subendo un notevole deprezzamento nella stima del suo valore.

Per cui si ritiene che la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica da parte di un Tecnico Certificatore comporti una ulteriore spesa gravante sulla procedura esecutiva, di per sé scarsamente remunerativa, e non sia necessaria essendo l'unità immobiliare già classificata in classe G e a seguito della variazione catastale, le caratteristiche del termo-involucro restano immutate.

Si procederà alla stesura dell'APE qualora richiesto.

**-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario,..omissis..”;**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, identificata al Foglio 175, particella 146, sub. 7 (abitazione) e sub. 8 (cantina), per Variazione catastale e divisione eseguita dalla scrivente in data 14/09/2023 con n° di prot. FO0066772.

**-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata, omissis..”**

A seguito dell'accertamento di modifiche interne, si è reso necessario redigere la variazione catastale n° FO0066772 del 14/09/2023 con la quale è stato soppresso il subalterno 1 e si sono costituiti i subalterni 7 e 8, rispettivamente abitazione e cantina.

**-20.0) “Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis..”**

**- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.**

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il

rilievo in loco.

La superficie delle porzioni urbane è da intendersi al lordo dei muri (superficie commerciale).

Abitazione al piano terra H: 3,00	Mq. 42,14 al 100% = Mq. 42,14
<u>Cantina</u>	<u>Mq. 4,25 al 25% = Mq. 1,06</u>
	<b>Totale = Mq. 43,00</b>

### **- Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, ove possibile o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri MCA ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, per conoscenza specifica e infine verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

#### Comparativi sul mercato immobiliare (MCA)

Per la tipologia dell'immobile da valutare non sono stati reperiti dei valori di comparazione per lo stesso settore merceologico, si ritiene quindi di assumere come base di riferimento i valori di beni con destinazione residenziale, adeguatamente rapportati con dei coefficienti di merito.

DESCRIZIONE	Sup. comm. mq.	Valore €.	Quotazione €/mq.
Appartamento Via Sapia - Romiti	160	159.000,00	993,75
Bilocale - Forlì	50	68.000,00	1.360,00
Bilocale – Forlì Centro	50	73.000,00	1.460,00

**VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO PARI A €/mq 1.271,25**

Valori in base ricerche eseguite presso l’Agenzia delle Entrate

TIPOLOGIA	V. min. €/mq.	V. max. €/mq.	Quotazione €/mq.
Abitazione di tipo economico	1.200,00	1.450,00	<u>1.200,00</u>

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata la tipologia di immobile da stimare, le sue condizioni, il contesto urbanistico circostante e l’ubicazione si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalla media del valore reperito sul mercato immobiliare e il valore medio reperito all’Agenzia delle Entrate di Forlì, per cui pari a  $[(€. 1.271,25 + €. 1.325,00):2] =$

**€/mq. 1.298,13**

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

In particolare si terrà conto dell’attuale stato fisico dell’immobile a seguito dell’allagamento dovuto all’alluvione di maggio 2023.

Pertanto avremo:

Condizioni (stato generale post alluvione) = 0,70

Condizioni dei materiali interni (privi di manutenzione) = 0,90

Posizione = 1,00

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 0,70 * 0,90 * 1,00 = \mathbf{0,63}$$

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

$$\mathbf{V. unitario} = \text{€./mq. } 1.298,13 * 0,63 = \mathbf{\text{€./mq. } 817,82}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} = \text{Mq. } 43,00 \times \text{€./mq. } 817,82 = \mathbf{\text{€. } 35.166,26}$$

$$\text{- Riduzione per spese di Sanatoria e messa in pristino} \quad \text{- €. } 5.000,00$$

$$\mathbf{\underline{\text{Valore al netto di detrazioni:}}} \quad \mathbf{\text{€. } 30.166,26}$$

$$\text{- Riduzione del 10\% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, pari a} \quad \mathbf{\underline{\text{- €. } 3.016,63}}$$

$$\mathbf{\text{Stima del valore dell'immobile al netto della garanzia}} \quad \mathbf{\text{€. } 27.149,63}$$

$$\mathbf{\underline{\text{Che si arrotondano a}}} \quad \mathbf{\underline{\text{€. } 27.150,00}}$$

*-21.0) "nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;*

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero.

*-22.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;*

Intera proprietà di una unità abitativa con piccolo vano cantina, posta al piano terra di un fabbricato composto da due abitazioni sito a Forlì, nei pressi del quartiere Romiti, in Via Firenze n° 15 int. 4. Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1942, ha una struttura in muratura con tamponature in laterizio ed esternamente intonacato e tinteggiato, attualmente inagibile a seguito dell'alluvione di Maggio 2023.

L'unità ha una superficie commerciale di circa mq 43,00 lordi che comprende ingresso su cucina, zona pranzo, una camera da letto e un bagno.

L'accesso è consentito dal piano terra tramite una porta in legno con inserto in vetro dalla corte interna comune; in prossimità della porta di ingresso sono presenti quattro

gradini rivestiti in marmo, in quanto la quota del piano di calpestio della cucina è circa 68 centimetri inferiore alla quota del piano di calpestio del cortile.

Gli infissi sono tutti in legno con vetro doppio, la finestra della cucina e della camera da letto sono dotate di grata in ferro e non sono presenti elementi oscuranti di alcun tipo.

E 'stata riscontrata la presenza di muffe ed infiltrazioni in diversi punti dell'abitazione, che hanno causato in alcuni casi anche il distacco della tinteggiatura con ammaloramento dell'intonaco.

Tutta l'abitazione si presenta in pessimo stato conservativo, specialmente dopo l'alluvione che ha colpito la zona nel mese di maggio 2023, che ha causato il cedimento di parte del solaio della camera da letto e la conseguente inagibilità del bene.

Gli impianti non sono al momento funzionanti.

L'accesso alla cantina è consentito dalla corte interna comune.

Le difformità sono da considerarsi sanabili con una pratica edilizia in sanatoria e/o con il ripristino rispetto alla planimetria di impianto, le cui spese si stimano in € 5.000,00 che sono stati detratti dalla stima del valore dell'immobile.

Il valore locativo non è al momento quantificabile in quanto alle condizioni attuali l'immobile non è locabile.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto il 09/10/2014 si evince che il bene è classificato in classe energetica "G".

Vendita soggetta a imposta di registro.

**- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;**

Trattandosi di un appartamento pignorato per l'intera proprietà, la vendita del bene oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in un unico lotto.

**-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;**

Il debitore esecutato è:

.....

***-25.0) “acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis”.***

Si è provveduto a reperire il Certificato di Stato Civile del signor ..... dal quale risulta coniugato dal 13/01/2007 con la signora ..... a Madaripur (Bangladesh).

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio.

***-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato .... omissis”***

Dal Certificato di residenza storico si evince che l’immobile è stato abitato dal sig. .... fino al 16 maggio 2023.

L’esecutato ha dichiarato di essersi trasferito presso un’abitazione concessagli in locazione da ACER a seguito dell’evento alluvionale di maggio 2023.

***-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”***

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

***-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;***

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

***- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;***

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

***-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”***

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A” e documentazione fotografica.

**-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico .... omissis....”**

In data 02/10/2023 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e documentazione fotografica agli esecutati, a mezzo raccomandata.

In pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale, ..... per pec: ....., nonché al creditore procedente ..... domiciliato presso l’Avv.to ....., a mezzo pec: .....

**- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all’esito della eventuale aggiudicazione.**

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento con cantina al piano terra facente parte di un fabbricato composto da due unità abitative, pertanto non si rende necessaria l’acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- 33.0) Conclusioni riepilogative.**

**Piena proprietà di appartamento**, di superficie commerciale di circa mq 43,00, posto al piano terra di un fabbricato sito in Comune di Forlì, quartiere Romiti, via Firenze n° 15 int. 4, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 175, Particella 146 sub.ni 7 e 8 (già sub. 1)** categoria A/4 di classe 2. Il fabbricato è edificato su area di sedime e di pertinenza condominiale distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 175, Particella 146, Ente Urbano di mq. 63.

L’alluvione di Maggio 2023 ha causato il cedimento del solaio della camera da letto rendendo l’immobile inagibile.

I beni risultano in capo alla ditta catastale:

.....

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Il valore locativo dell’immobile non è al momento quantificabile.

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

**Stima del valore del bene**

**€. 27.150,00**

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- \* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- \* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- \* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- \* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- \* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- \* Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- \* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo, e, a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie poiché quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, li 02/10/2023

Il Perito Stimatore  
(P.a. Canali Fabrizia)