

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 94/25

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 30/06/2026



SOMMARIO

Premessa		Pag.3
1.	Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
2.1	Identificazione	Pag.3
2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.6
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc.	Pag.7
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.7
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.8
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.8
8.	Formalità, vincoli, ecc.	Pag.8
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.8
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.	Pag.8
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri.	Pag.8
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile.	Pag.8
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.9
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO.	Pag.9
13.	Regolarità edilizia e urbanistica, ecc.	Pag.9
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.9
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.10
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.10
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.	Pag.11
17.	Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.11
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.	Pag.11
19.	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso.	Pag.11
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.	Pag.11
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.11
20.2	Metodologia	Pag.12
20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.12
21.	Pignoramento in una o più quote.... Comoda divisibilità	Pag.13
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita.	Pag.13
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti	Pag.15
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.	Pag.15
25.	Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.15
26.	Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari).	Pag.15
27.	Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.15
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.15
29.	Istanza di proroga	Pag.15
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.15
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale.	Pag.16
32.	C.D.U.. per trasferimento	Pag.16
33.	Elenco Allegati	Pag.16



Premessa

In data 04/12/2025 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 94/25 promossa da ***** S.p.A. contro ***** , il sottoscritto Arch. ***** , iscritto all'Ordine degli Architetti ***** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, ***** , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 26/01/2026;
- consultazione Atti presso il Comune di Civitella di Romagna in data 02/03/2026;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 02/03/2026 congiuntamente al Custode nominato, previo preavviso comunicato con raccomandata;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 18/05/2026;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune di Civitella di Romagna e Forlì;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato dal Custode giudiziario della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto, in data 08/11/2024. (**Allegato 1 - verbale di sopralluogo**)

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

1. Civile abitazione costituita da villetta a schiera distribuita su tre piani fuori terra ed uno interrato, sita in Comune di Civitella di Romagna, alla via falcone e Borsellino n.5, con annesse autorimessa e corte pertinenziale esclusiva: il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 73 con la particella 712 sub. 1, Categoria A/2, foglio 73 con la particella 712 sub. 2, Categoria C/6, foglio 73 con la particella 712 sub. 3 BCNC, insistente su area scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 73 con la particella 712 (ente



urbano) della superficie catastale di mq. 181,00. Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi vengono identificati come **LOTTO UNICO**.



Via Falcone e Borsellino n.5, Civitella di Romagna- FC – Inquadramento geografico

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Civitella di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
73	712	1			A/2	2	6,5 vani	Totale: mq. 150 totale escluse aree scoperte: 136 mq	
73	712	2			C/6	2	25 mq	Totale: mq. 28	
73	712	3			B.C.N.C			Corte comune ai sub. 1 e 2	

Indirizzo: Via Falcone e Borsellino, 5: Piano S1-T-1-2

Intestati a:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni



Ed al C.T. del Comune di Civitella di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
73	712			ENTE URBANO		1 81			

(ved. Allegato 2- Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, Elenco subalterni, Estratto di mappa, planimetrie)

b) Confinanti

Il bene confina con:

_ Ragione: Fg. 73 part. 711,713, 679; pubblica via;

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	73	712	1	A/2	2	6,5 vani		
	73	712	2	C/6	2	25 mq		
	73	712	3	B.C.N.C			Corte	
Dati catastali acquisiti	73	712	1	A/2	2	6,5 vani	Totale: mq. 150 totale escluse aree	
	73	712	2	C/6	2	25 mq	Totale: mq. 28	
	73	712	3	B.C.N.C			Corte comune ai sub. 1 e 2	

Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
						Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	73	712		ENTE URBANO		1 81		
Dati catastali acquisiti	73	712		ENTE URBANO		1 81		



2.3 Descrizione dell'immobile

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, del tipo villetta a schiera, su lotto di pertinenza esclusiva di mq.181,00 di superficie. L'area di pertinenza risulta recintata con ingresso pedonale e carrabile dalla via Falcone e Borsellino: l'area esterna costituente l'ente urbano, identificata dalla particella 712 del Foglio 73 è in parte identificata con il sub.3 (BCNC) risulta per la quasi totalità pavimentata: sul fronte strada vi sono l'accesso pedonale e la rampa di accesso all'autorimessa (sub.2). L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. L'unità abitativa è così composta:



sul retro dell'immobile (sub.3).

Piano primo: salendo al piano si trova il disimpegno sul quale si affacciano il bagno e le due camere da letto entrambe dotate di ampia terrazza. Sul disimpegno è posizionata una scala con struttura metallica e pedate in legno che consente l'accesso al piano secondo (sottotetto), originariamente consentito da botola a soffitto.

Piano secondo (sottotetto): il piano, originariamente composto da un unico ambiente, è stato modificato, ricavando un piccolo bagno oltre pianerottolo di sbarco della scala.

Piano interrato: al piano, accessibile dalla scala interna e dal portone del garage, si trovano due locali di servizio dell'abitazione (una cantina ed un servizio igienico) oltre all'autorimessa (sub.2).

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, mentre i parapetti dei terrazzi sono finiti in mattone a vista. Nella porzione di corte posta sul retro sono stati realizzati una tettoia in legno ed un "canile" realizzato con recinzione metallica e copertura di pannelli sandwich.



Le finiture sono del tipo civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in laminato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante in persiane. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china. Il piano secondo (sottotetto) presenta il solaio di copertura in legno a vista e parte delle pareti rivestite in perlinato. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: l'impianto elettrico è sottotraccia, gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas è sottotraccia ed al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. Per quanto riguarda le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si sono rinvenute quelle relative al Permesso di Costruire n.55/05 del 2005 (elettrico e termoidraulico) per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità come meglio descritto al successivo punto 13.

Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto con puntuali tracce di umidità in alcune zone interne dei piani (soprattutto bagni e lucernai) e ammaloramento delle solette dei tezzazzi.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3)**.

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

In virtù del seguente atto:

1. Compravendita del 17 aprile 2008 Rep. N.37869;

(Ved. Allegato 4 – Provenienza: Compravendita e donazione)

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 11 luglio 2025, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 18/05/2026, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).



5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento *(v. allegato 2)*.

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati dai debitori eseguiti unitamente al proprio nucleo familiare. *(v. allegato 7 – Comunicazione Ag. Entrate)*.

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà agli eseguiti e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto. 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 de qua..(regolamenti e simili).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Il fabbricato oggetto di pignoramento non costituisce condominio.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Il bene immobile pignorato non è un condominio, pertanto, non risultano in essere spese di natura condominiale. Le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tari, e necessità primarie relative alle utenze.



11. Destinazione urbanistica e CDU

Il fabbricato ha destinazione residenziale.

La particella di terreno distinta al Fg. 73 con il mappale 712 ha, nello strumento urbanistico vigente, la seguente destinazione urbanistica:

RUE – Art.3.1 – E – Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Civitella di Romagna ha evidenziato quanto segue:

1. Permesso di Costruire n.55/2005 del 05/05/2005 Prot. 16797/2004;
2. D.I.A. N.24/08 del 27/03/2008 Prot. N.0003944 – variante al PdC n.55/05;
3. Domanda per Abitabilità definitiva del 03/04/2009 Prot. N. 0003977;
 - Scheda Tecnica Descrittiva di fine lavori del 23/03/2009;

13.1. Irregolarità e difformità

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

1. Al piano interrato è stato realizzato un bagno nell'esistente autorimessa e la geometria della scala risulta differente tra stato dei luoghi e rappresentazione;
2. Nella corte posta sul retro si trovano una bassa tettoia con struttura lignea¹;
3. Nel disimpegno del primo piano è presente una scala con struttura metallica e pedate in legno che conduce al piano secondo (sottotetto) con modifica/sostituzione della botola precedentemente presente;
4. Nel piano sottotetto è stato realizzato un vano per la scala che sale dal primo piano ed è stato realizzato un bagno. Le altezze interne del solaio di copertura, sia l'imposta che al colmo, risultano superiori a quanto dichiarato. Attualmente il locale funge da camera (pur mancando dei requisiti).

¹ La struttura "canile", situata anch'essa nella corte, ha dimensioni tali per essere considerato intervento ammesso di edilizia libera.



Le misure effettuate a campione sull'immobile evidenziano alcune differenze con quelle indicate negli elaborati grafici ma comunque ricadenti nei casi di tolleranza previsti ex art.19 bis della L.R.23/2004.

Non vi è corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, le planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi. Il tutto graficamente identificato nello schema allegato **(v. allegato 8 – Rilievo e Schema difformità)**

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, ...

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che:

- Per quanto riguarda l'abuso descritto al punto 1 si tratta di abuso sanabile ed andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 2 si tratta di difformità non sanabile e pertanto andrà rimossa;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 3 si tratta di difformità sanabile ed andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 4 si dovrà procedere in maniera distinta. Per quanto riguarda l'aumento dell'altezza interna, non rientrando nei limiti delle tolleranze (sia all'imposta che al colmo) e non potendosi procedere a ripristino, si dovrà prevedere la fiscalizzazione² dell'abuso: per quanto riguarda la realizzazione dl bagno, considerando che il vano non presenta le altezze minime utili, dovrà essere demolito e ripristinato lo stato originario.

I costi per i ripristini delle opere abusive non sanabili (realizzate senza titolo) ed i costi sanzionatori non sono al momento quantificabili.

I costi tecnici per il conseguimento dei titoli³ possono essere valutati indicativamente in €. 6.000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà di:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

² Art.34 D.P.R. 380/2001.

³ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (sismica, catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative alle prestazioni professionali impiantistiche (per i quali si renderebbe necessaria una valutazione tecnico.professionale ad hoc).



16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 73 con la particella 712 ed il sub 1 risulta priva di Attestato di Prestazione. L'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 18/06/2026 valido fino al 18/06/2036 che identifica l'immobile in classe "f" (EP gl,nren 129,92 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. (v. allegato 9).

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili di seguito identificati ed elencati:

Garage (Fg.73 part.712 sub.2)

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:
 - box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, ...

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, ...

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine per quanto riguarda i fabbricati compresi nel complesso immobiliare



identificato come LOTTO UNICO. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.). Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima, l'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di immobili posti nel medesimo territorio nonché, a completezza della raccolta di informazioni, ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

A tali valori verranno poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori.

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la:

Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

A tali valori sono poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori, nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

20.3. Valore di stima dell'immobile.

Market Comparison Approach (**ved. All.10 –sintesi elaborazione MCA**)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili,



contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	6.000,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	156.964,19

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 150.000,00 € (Diconsi Eurocentocinquantamila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale): pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	150.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	15.000,00

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

<u>VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO</u> <u>€.135.000,00 (eurocentotrentacinquemila/00)</u>
--

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame, non esiste pignoramento in quote e data la natura dei beni immobili, gli stessi non risultano comodamente divisibili.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

- **Unità immobiliare in Comune di Civitella di Romagna, catastalmente individuata al Foglio 73 con la particella 712 sub. 1, 2 e 3 consistente in un fabbricato unifamiliare con servizi e corte esclusiva.**

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, del tipo villetta a schiera, su lotto di pertinenza esclusiva di mq.181,00 di superficie. L'area di pertinenza



risulta recintata con ingresso pedonale e carrabile dalla via Falcone e Borsellino: l'area esterna costituente l'ente urbano, identificata dalla particella 712 del Foglio 73 è in parte identificata con il sub.3 (BCNC) risulta per la quasi totalità pavimentata: sul fronte strada vi sono l'accesso pedonale e la rampa di accesso all'autorimessa (sub.2). L'immobile si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. L'unità abitativa è così composta:

Piano terra: dal camminamento esterno si accede alla zona giorno composta da soggiorno, bagno con antibagno e cucina, centralmente è posizionato il vano scala interno che disimpegna i vari piani: dalla cucina si accede ad un terrazzo (a sbalzo sulla rampa dell'autorimessa mentre dal soggiorno si accede ad una terrazza in quota ed alla porzione di cortile posta sul retro dell'immobile (sub.3).

Piano primo: salendo al piano si trova il disimpegno sul quale si affacciano il bagno e le due camere da letto entrambe dotate di ampia terrazza. Sul disimpegno è posizionata una scala con struttura metallica e pedate in legno che consente l'accesso al piano secondo (sottotetto), originariamente consentito da botola a soffitto.

Piano secondo (sottotetto): il piano, originariamente composto da un unico ambiente, è stato modificato, ricavando un piccolo bagno oltre pianerottolo di sbarco della scala.

Piano interrato: al piano, accessibile dalla scala interna e dal portone del garage, si trovano due locali di servizio dell'abitazione (una cantina ed un servizio igienico) oltre all'autorimessa (sub.2).

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato, mentre i parapetti dei terrazzi sono finiti in mattone a vista. Nella porzione di corte posta sul retro sono stati realizzati una tettoia in legno ed un "canile" realizzato con recinzione metallica e copertura di pannelli sandwich.

Le finiture sono del tipo civile con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in laminato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante in persiane. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china. Il piano secondo (sottotetto) presenta il solaio di copertura in legno a vista e parte delle pareti rivestite in perlinato. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: l'impianto elettrico è sottotraccia, gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas è sottotraccia ed al momento del sopralluogo risultavano funzionanti. Per quanto riguarda le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si sono rinvenute quelle relative al Permesso di Costruire n.55/05 del 2005 (elettrico e termoidraulico) per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso.



Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità come meglio descritto al successivo punto 13.

Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto con puntuali tracce di umidità in alcune zone interne dei piani (soprattutto bagni e lucernai) e ammaloramento delle solette dei tezzazzi.

Valore locativo⁴ indicativo da €/mese 500,00 ad €/mese 650,00.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati e le difformità riscontrate, gli stessi vengono ricompresi in un LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- *****.
- *****.

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

È stato acquisito l'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio per i debitori esecutati. (v. allegato 11).

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad Imposta di registro.

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

⁴ Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.



31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 12**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A";

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- verbale di sopralluogo*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 – Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atto di provenienza*;

Allegato 5 - Certificato Notarile*;

Allegato 6- Ispezione A.E*;

Allegato 7 – Comunicazione Ag. Entrate*;

Allegato 8 – Rilievo e Schema difformità;

Allegato 9 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)*;

Allegato 10 - sintesi elaborazione MCA*;

Allegato 11- Estratto matrimonio*;

Allegato 12 – Attestazione di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

* Gli allegati contrassegnati da asterisco sono stati allegati solo alla Relazione di stima completa, rilasciata al Tribunale.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 30/06/2026

Il C.T.U.

