

Es. Imm. R.G.E. n. 26\2023

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su appartamento al piano primo con garage e cantina al piano terra di palazzina condominiale con corte comune. Il bene si trova in **Dovadola (FC)**, in **Via XXV Aprile, 8**.

**LOTTO DUE:** Quota di 1/2 di proprietà su laboratorio con corte esclusiva con indirizzo catastale in Via Carbonaie ma che ha accesso dalla strada pubblica attraverso la corte del fabbricato condominiale sito a **Dovadola** in **Via XXV Aprile, 8**.

**LOTTO TRE:** Quota di 1/2 di proprietà su un complesso di beni che comprende un magazzino realizzato in adiacenza a palazzina condominiale (composto di tre unità immobiliari non divisibili in natura una delle quali, non pignorata, di proprietà per il solo terreno del demanio pubblico), un fabbricato di servizio ad uso deposito reso inutilizzabile da una frana, corti esclusive e comuni, una cabina elettrica e alcuni terreni nell'intorno delle corti della superficie complessiva di mq 384.

Il complesso di beni si trova in **Dovadola (FC)**, in **Viale Dante Alighieri 1-3/B**.

**SOMMARIO**

**A. LOTTO UNO**

2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA
14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
17. FABBRICATI NON CENSITI
18. VARIAZIONI COLTURALI
19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

**B. LOTTO DUE**

2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE

DELL'IMMOBILI E FOTO

3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO  
VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA'  
EDILIZIA
14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
17. FABBRICATI NON CENSITI
18. VARIAZIONI CULTURALI
19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE  
COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

**C. LOTTO TRE**

2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA,  
DESCRIZIONE
  - a. DELL'IMMOBILI E FOTO
3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
  - a. VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- 
- 
- 
- 
- 
- 
8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI  
9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI  
10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI  
11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA  
12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA  
13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URBANISTICA,  
REGOLARITA' EDILIZIA  
14. POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI  
15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO  
16. ATTESTAZIONE ENERGETICA  
17. FABBRICATI NON CENSITI  
18. VARIAZIONI CULTURALI  
19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE  
COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA  
20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO  
21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE  
22. DIVISIBILITA' DEI BENI DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

**DATI COMUNI AI TRE LOTTI**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 23 CODICE FISCALE DEL DEBITORE  
24 CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO  
25 CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO  
26 CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE  
27 REGIME FISCALE DELLA VENDITA  
28 ISTANZA DI PROROGA  
29 - 30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE  
NOTE FINALI E ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 14.12.2023, dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

\*\*\*

**QUESITO 1. Comunicazione alla parte eseguita della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

Il debitore e il comproprietario sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettere inviate con raccomandata e ricevute di ritorno (v. **all. 10**), il 10.01.24 agli indirizzi indicati in atti.

L'E.S. ha eseguito il primo sopralluogo in data **15.02.2024** alla presenza del custode, della parte eseguita e del comproprietario non eseguita.

**BENI PIGNORATI**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su **appartamento** al piano primo con garage e cantina al piano terra di palazzina condominiale con corte comune. Il bene si trova in **Dovadola (FC)**, in **Via XXV Aprile, 8**.

**LOTTO DUE:** Quota di 1/2 di proprietà su **laboratorio** con corte esclusiva con indirizzo catastale in Via Carbonaie ma che ha accesso dalla strada pubblica attraverso la corte del fabbricato condominiale sito in **Via XXV Aprile, 8 a Dovadola**.

**LOTTO TRE:** Quota di 1/2 di proprietà su un complesso di beni che comprende un **magazzino** realizzato in adiacenza a palazzina condominiale (composto di tre unità immobiliari non divisibili in natura una delle quali, non pignorata, di proprietà per il solo terreno del demanio pubblico), **un fabbricato di servizio** ad uso deposito reso inutilizzabile da una frana, **corti** esclusive e comuni, **una cabina elettrica** e alcuni **terreni** nell'intorno delle corti della superficie complessiva di mq

384.

Il complesso di beni si trova in **Dovadola** (FC), in **Viale Dante Alighieri 1-3/b**.

\*\*\*

---

**A. LOTTO UNO:**

---

**A.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

**A.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO UNO:** Intera proprietà su appartamento al piano primo con garage e cantina al piano terra di palazzina condominiale con corte comune. Il bene si trova in **Dovadola** (FC), in **Via XXV Aprile, 8**.

**A.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1/1**;

Il bene è distinto al **Fg 16** del Comune di **Dovadola** con:

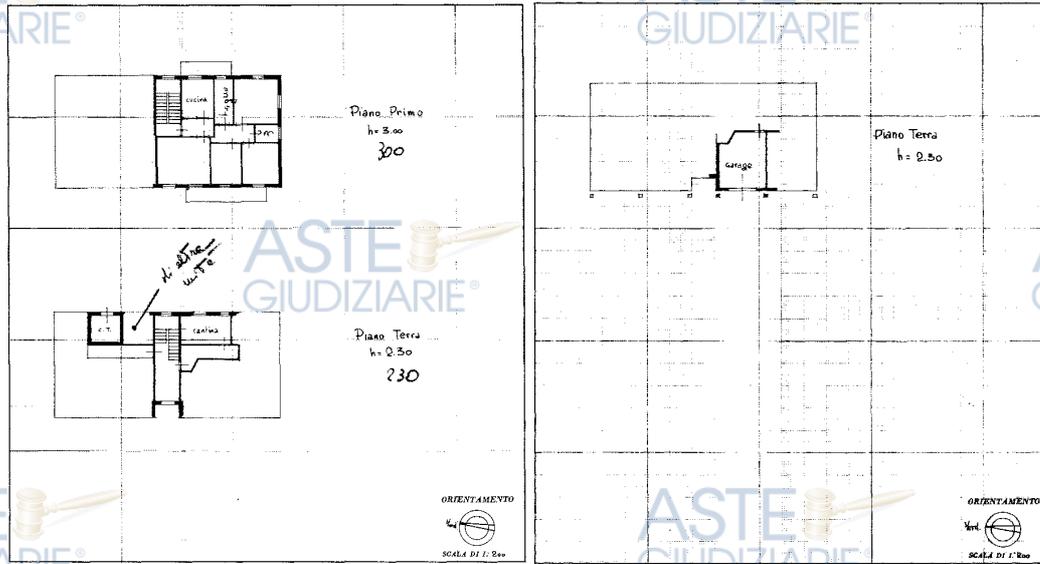
- **appartamento con cantina:** **part.IIa 416 sub 3**, Via XXV Aprile, 8, **p. T-1** Cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq 108,00 (tot. escluse aree scoperte 103 mq), R.C. Euro 939,95.

- **garage:** **part.IIa 416 sub 7**, Via XXV Aprile, **p.T** Cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 19, superficie catastale mq 19,00, R.C. Euro 89,30.

Il **terreno** di corte e di sedime del fabbricato condominiale è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il **Fg 16 part.IIa 416-** Ente urbano di mq 527.

Il lotto che contiene i beni pignorati **confina** con le part.IIe 1012, 1008 e 357 del **Fg 16** del Comune di **Dovadola**, con la **Via XXV Aprile, 8** salvi altri o aventi causa.

**(v. all. A.2)**



Estratti delle planimetrie catastali

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

- Pignoramento immobiliare (rep. 111 del 25.01.2023).

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 2185 del 22.02.2023).

I dati identificativi dell'abitazione indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** quelli indicati nel pignoramento e agli attuali dati catastali.

**A.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNO.** I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento con garage e cantina facente parte di un complesso condominiale (costituito da quattro appartamenti) sito a Dovadola in via XXV aprile n.8.



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

Il condominio - posto all'ingresso del paese, poco oltre il ponte sul fiume Montone - sviluppa tre piani in altezza (terra, primo e secondo) e una planimetria organizzata attorno al nucleo centrale delle scale, a cui si accede dal portone d'entrata che affaccia sul lato ovest del cortile. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a padiglione con copertura in tegole e grondaie in lamiera a sezione tonda. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate colore giallo chiaro, intervallato da fasce verticali di color giallo ocra (in corrispondenza delle finestre e delle porte-finestra) e da una fascia orizzontale di cemento che perimetra la parte inferiore della costruzione. Lo stato di manutenzione della tinteggiatura presenta i segni del tempo e sotto i terrazzi alcune scrostature e distacchi di intonaco denotano la necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai loro solai.

Si accede all'edificio per il tramite di un cancellino pedonale e di un cancello carrabile con apertura automatica che affacciano su via XXV aprile (lato sud della proprietà). A delimitare il confine con la strada interviene una ringhiera metallica ad elementi verticali che poggia su un basso muretto di mattoni rivestito di pietra (dal lato della strada). Cancellino e cancellino

presentano la stessa struttura (metallica ad elementi verticali) della ringhiera e sono sostenuti da colonnine in mattoni rivestite di pietra che richiamano il motivo ornamentale del muretto.

La costruzione è circondata da un marciapiede di cemento e da una corte condominiale che nel lato nord si configura in realtà come uno stretto passaggio (della larghezza del marciapiede) atto a separare l'edificio dalla proprietà confinante descritta nel LOTTO DUE. Per il resto: il lato ovest di questa corte è costituito da un passaggio asfaltato (che conduce ai garage e all'ingresso di una proprietà adiacente che confina con il lato nord dell'area condominiale) e da un'aiuola che corre a fianco della recinzione di rete metallica (sostenuta da un basso muretto in cemento) che delimita questo e gli altri due lati della proprietà; il lato est è coltivato a prato con alberi di basso fusto ed una siepe appoggiata alla recinzione; il lato sud (quello più corto, che affaccia su via XXV Aprile) è invece contraddistinto da un breve vialetto, pavimentato con spaccato di porfido, che collega il marciapiede al cancellino d'ingresso e da due siepi che perimetrano piccoli rettangoli di prato.

A metà del lato ovest dell'edificio, sotto un porticato si apre il portoncino comune (di legno a doghe) che consente di accedere alle abitazioni e alle pertinenze del condominio. La porta d'ingresso è leggermente arretrata rispetto ai quattro garage, che affacciano sullo stesso lato e che sono disposti simmetricamente rispetto a questa (due a dx, due a sx). L'una e gli altri sono protetti dal porticato che è stato ricavato sul fronte dall'aggetto dei piani superiori e che è quindi determinato dai pilastri e dalle travi in cemento a vista che sostengono il fronte del primo piano.

Nell'area porticata il marciapiede di cemento che circonda l'edificio ha pavimento ricoperto con piastrelle in gres rettangolari (dim.15x7,5 cm) di colore rosso scuro..

Superato il portoncino d'entrata ci si trova in una zona di ingresso-disimpegno che immette - tramite due brevi corridoi laterali - negli altri locali del piano terra (cantine e garage) e nelle scale che conducono alle abitazioni dei piani superiori. Dal corridoio posto a destra dell'ingresso è possibile accedere sia alla cantina che al garage di pertinenza dell'abitazione in oggetto.

Le pareti e i soffitti di questa parte dell'edificio sono uniformemente tinteggiati di bianco, con l'eccezione delle pareti della stanza d'ingresso e del vano scale che - fino a mezz'altezza - sono colorate di beige (sabbia) . I pavimenti del disimpegno e dei corridoi laterali sono ricoperti con

lastre rettangolari beige. Il vano scale prende luce da finestre che si aprono sul prospetto est dell'edificio. La scala è costituita da gradini in lastra di marmo e protetta da una ringhiera (parapetto interno) ad elementi metallici verticali.

L'**appartamento** oggetto del pignoramento si trova al primo piano della costruzione ed è costituito da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina, due stanze da bagno, un ingresso, un disimpegno notte e due balconi. La porta d'entrata all'appartamento (di legno marrone) immette in una stanza d'ingresso che conduce nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno notte che, a sua volta, porta alle tre stanze da letto e ai due bagni. Al balcone posto sul lato est dell'edificio si arriva attraverso la cucina mentre a quello sul lato ovest è possibile accedere sia dal soggiorno che da una delle camere da letto.

Pareti e soffitti delle stanze sono tinteggiati di bianco, con la parziale eccezione dei bagni (le cui pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con piastrelle ceramiche colorate: beige con decori marroni quello principale, bianche con decori blu quello più piccolo), della cucina (ricoperta con piastrelle rettangolari bianche e beige nella zona prospiciente la preparazione del cibo) e del soggiorno, che presenta una sorta di armatura con montanti in mattoni a vista atta ad "inquadrare" un caminetto in muratura con mensola in legno.

Differenti sono, invece, i pavimenti delle diverse stanze. Quello del soggiorno è ricoperto con piastrelle ottagonali color cotto; quelli dell'ingresso e del disimpegno con lastre rettangolari di marmo Trani; quello della cucina e di una delle camere da letto con piastrelle quadrate bianche poste in diagonale; quello delle due restanti camere da letto con quadrotti di legno (parquet). Infine i bagni: quello principale è ricoperto con piastrelle quadrate "marezzate" nel tono del verde oliva; quello del bagno più piccolo con piastrelle quadrate blu (dim. 15x15cm).

Il bagno principale dispone della vasca da bagno e di apparecchi sanitari in vetrochina bianca (wc, bidè e lavabo); quello più piccolo di sanitari (wc, bidè e lavabo) in vetrochina beige e di una doccia a pavimento.

Uniforme invece è la struttura dei due balconi, che sono delimitati da ringhiere metalliche ad elementi verticali e il cui pavimento è ricoperto con piastrelle rettangolari (dim. 15x7,5 cm) color mattone chiaro.

Le porte interne sono di legno marrone mentre le finestre e le porte-finestra hanno infissi in legno con vetrocamera e sono protetti con tapparelle in plastica color nocciola.

Nell'abitazione vi sono gli impianti elettrico, idrico, termo-idraulico, citofonico e per la Tv.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e dispone di tradizionali termosifoni in ghisa tinteggiati di bianco e di una caldaia a gas posizionata in cucina.

Gli **impianti**, ad un esame a vista, paiono funzionanti, eseguiti rispettando le norme vigenti all'epoca della loro realizzazione e in un normale stato di manutenzione ma le loro certificazioni di conformità non risultano depositate in comune.

Nel fabbricato condominiale, che risale alla metà degli anni 70, non sono state rilevate fessurazioni evidenti nella muratura, si segnala nuovamente il deterioramento dei solai dei terrazzi degli appartamenti nei quali l'ossidazione dei ferri ha determinato, in particolare nell'intradosso, distacchi di intonaco e danneggiamenti del cemento. Nell'abitazione pignorata, che mantiene la maggior parte delle rifiniture originarie, lo stato attuale è adeguato alla sua vetustà.

La **cantina** è costituita da un'unica stanza illuminata da due finestrotti alti con infissi in metallo e da un impianto elettrico (il locale dispone anche dell'impianto idrico e di un piccolo lavandino). Il pavimento, in cemento grezzo, è stato realizzato ad un livello inferiore di tre scalini rispetto a quello del piano terra dell'edificio.

Il **garage** oggetto di pignoramento è il primo a destra dell'ingresso. E' costituito da un'unica stanza con pavimento in cemento. Vi si accede per il tramite di una porta basculante metallica di colore grigio chiaro che affaccia sul cortile e di una porta di legno che lo collega con l'interno dell'edificio. Il garage dispone del solo impianto elettrico.

La **superficie commerciale** complessiva del bene è di **mq 125,38** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le **superfici calpestabili** sono

riportate nel dettaglio di seguito.

### Prospetto superfici calpestabili interne

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

#### PIANO PRIMO

Ingresso :	mq	4,76	disimpegno :	mq	5,10	cucina:	mq	8,40
camera matrim.:	mq	15,00	soggiorno:	mq	19,74	bagno	mq	6,80
camera sing.:	mq	9,99	camera sing.:	mq	11,84	bagno	mq	3,15
balcone:	mq	5,39	balcone:	mq	9,36			

#### PIANO TERRA (h. 1,90m)

Cantina:	mq	15,45	garage	mq	20,43
----------	----	-------	--------	----	-------

### **A.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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

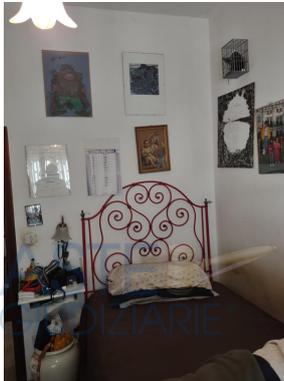
A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



La palazzina condominiale: vista del fronte ad angolo con prospetto su Via XXV Aprile e del retro,



Appartamento: pranzo/ soggiorno, cucina e bagno



Appartamento: zona notte, camere e bagno



Terrazzo della cucina, cantina e portone basculante del garage

\*\*\*

**A.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice  
esecutato e l'esatta loro provenienza**

**A.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati sono di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni.

**A.3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

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

La sig.ra \*\*\*\*\* è proprietaria in regime di separazione dei beni per:

- atto di compravendita redatto dal notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.521/7.718 del 28.09.2009, registrato a Forlì il 02.10.2009 al n. 4268 mod. 1T, trascritto a Forlì il 07.10.2009 all'art. 10809-10810.

**(v. all. A6).**

La sig.ra \*\*\*\*\* con questo atto ha acquistato il bene pignorato dal padre sig \*\*\*\*\* n. a Dovadola il 17.04.1931 che ne era proprietario per averlo costruito su terreno, già censito al fg 16 part.IIa 356 di are 11.54, acquisito con:

1. per la quota di ½ ;

- atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Santelmo di Forlì rep. n. 6808/3245 del 21 maggio 1966, registrato a Forlì il 10 giugno 1966 al n. 1306 trascritto a Modigliana il 21.06.1966, art. 543, vendeva la sig.ra \*\*\*\*\* n. a Firenze il 24.11.1904;

2. per la quota di ½,

- atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Santelmo di Forlì rep. n. 9461 del 17 gennaio 1974 registrato a Forlì il 6 febbraio 1974 al n. 549 e trascritto a Forlì il 09.02.1974, art. 1666, vendeva il sig. \*\*\*\*\* n. a Dovadola il 26.04.1915.

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

Nell'atto di provenienza è scritto:

“... Nella vendita è compresa una proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato...

La vendita dell'immobile in oggetto viene fatta ... con tutte le pertinenze, azioni, ragioni, impianti, usi e comunioni, servitù attive anche non trascritte e come esistenti, nonché passive se derivanti dallo stato di condominio del fabbricato di cui quanto venduto fa parte, libero da persone e/o cose.....

La parte venditrice garantisce altresì che l'immobile alienato è libero da oneri, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, servitù passive ad eccezione di quelle di natura condominiali, diritti di prelazione legale, atti unilaterali d'obbligo che possano limitare la commerciabilità del bene venduto, o imporre limiti alla destinazione o all'uso del bene venduto.”

\*\*\*

**A.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

**A.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 06.01.2024 e del 12.08.2024 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 4533** del 07.10.2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico Ufficiale notaio Cristina Scozzoli di Forlì rep. 12.522/7719 del 28.09.2009, soggetto a favore: Cassa di Risparmio di Forlì e della Romagna SPA con sede in Forlì (FC). Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su: intera proprietà di immobili distinti al fg 16 di Dovadola, mapp. **416 sub 3 sub 7**.

- **Iscrizione n. 2734** del 21.10.2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì rep. 15102/2020 del 30.04.2020, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Roma, soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. **416 sub 3 sub 7**;

- quota di ½ proprietà superficaria di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. 1024 sub 1;
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola mapp. 1008, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

- **Iscrizione n. 108** del 18.01.2022 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia rep. 493/2021 del 16.03.2021, soggetto a favore \*\*\*\*\* con sede in Cavriago (RE). Soggetto contro: \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, **mapp. 416 sub 3 sub 7**.
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola mapp. 1008, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

- **Trascrizione n. 2185** del 22.02.2023 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI FORLI', rep. 111 del 25.01.2023, soggetto contro: \*\*\*\*\* , soggetto a favore: \*\*\*\*\* .con sede in Cavriago (RE).

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, **mapp. 416 sub 3 sub 7**
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola mapp. 1008 sub 11, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

**NOTA.** Si precisa che l'immobile individuato al foglio 16 particella 1008 sub 11 risulta in realtà censito al foglio 11 particella 1008.

- **Iscrizione n. 747** del 21.03.2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace rep. 178/2022 del 23.05.2022, soggetto a favore \*\*\*\*\* con sede a Bologna.

Soggetto contro: \*\*\*\*\* .

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, **mapp. 416 sub 3 sub 7**.

- quota di ½ proprietà superficiaria di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. 1024 sub 1.

- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola mapp. 1008, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

(v. all. A.7).

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

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

(vedi citato doc. all. A.2).

\*\*\*

**A.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all. A.9).

\*\*\*

**A.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo alla parte esecutata, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

L'abitazione e il garage sono occupati dalla parte esecutata.

(v. all. A.12).

\*\*\*

**A.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali**

**vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**A.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**A.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per il lotto che contiene i beni pignorati valgono le seguenti prescrizioni destinazione e vincoli contenuti nei Piani Urbanistici vigenti nel Comune di Dovadola:

Foglio n. 16 e mappale/i 92 - **416** - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024

Aree percorse dal fuoco: nessuna

PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)

**Foglio n. 16 e mappale/i 416 - 1008**

Zone non soggette a vincolo idrogeologico

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006, e entrato in vigore in data 11/10/2006.:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.15 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)**

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densita' edilizia regolata dall'articolo: 3.16 del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO con Delibera C.C. n. 087 del 19 dicembre 2008 e successive varianti approvate con Delibera C.C. n. 44/11 e con Delibera C.U. n. 33/18:

Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densita' edilizia regolata dall'articolo: 3.12 del R.U.E.

Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 416(p) - 466(p) - 467 - 1024(p)

Fascia di rispetto alla rete gas o Snam regolata dall'articolo: 2.34 del R.U.E.

(v. all. A.4).

\*\*\*

**A.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

\*\*\*

**A.10. QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonchè le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.**

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del condominio(principalmente riguardanti la corte, il portico sul fronte, il vano scale e i corridoi di disimpegno), sono divise, di volta in volta, bonariamente tra gli occupanti le unità immobiliare.

\*\*\*

**A.11. QUESITO 11. Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Il lotto che contiene il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

**A.12. QUESITO 12.** Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

**A.13. QUESITO 13.** *L' E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**A.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

La palazzina che contiene i beni pignorati è stata realizzata nella seconda metà degli anni '70 del Novecento, dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Dovadola, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano depositate le seguenti pratiche:

- **Licenza di costruzione n. 2** rilasciata dal Comune di Dovadola in data **18 maggio 1974** rilasciata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la costruzione "di un fabbricato ad uso abitazione in Via XXV Aprile" e relativa **abitabilità** prot. n. 259 in data 7 gennaio 1976.  
(v. all. A.4).

**A.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo emerge che i **beni** oggetto del LOTTO UNO **non sono conformi** ai progetti rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Dovadola.

Appaiono, in particolare, le seguenti irregolarità edilizie e/o incongruenze.

1. Nell'abitazione:

- modifiche al grande cavedio di canalizzazione degli impianti nel disimpegno notte;
- diversa posizione della porte di accesso ad una delle camere da letto.

2. Nella cantina:

- la pavimentazione della cantina è stata realizzata ad un livello più basso rispetto al disimpegno comune e sono stati costruiti 3 gradini al suo interno per superare il dislivello. I rilievi sopra descritti devono essere considerati salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Dovadola e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**A.14. QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dai colloqui con i tecnici dell'Ufficio Edilizia di Dovadola è emerso che:

- le modifiche rilevate nell'abitazione possono essere legittimate depositando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio. All'interno della pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che risultino ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente e/o indicando gli eventuali errori di rappresentazione riscontrati nei progetti depositati.

Per la presentazione della sanatoria sui beni provenienti da vendita forzata, occorre tener conto che, all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), è scritto:

*“L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L’acquirente dovrà quindi incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di legittimazione dei singoli abusi e (insieme a lui) deciderà quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L’Esperto Stimatore ha tenuto conto delle difformità e incongruenze edilizie e che l’acquirente dovrà:

- affidare ad un professionista regolarmente iscritto all’albo la presentazione della pratica di sanatoria edilizia e della eventuale variazione catastale;
- pagare una sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria e/o sostenere spese di rimozione delle opere abusive,

e ha applicato al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,90**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**A.16. QUESITO 16. L’E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l’esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l’Attestato di Certificazione Energetica:

- Certificazione Energetica n. 08079 – 563694 – 2024 rilasciato il 08.05.2024 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 08.05.2034

**Classe energetica “F”** EP gl,nren 230,63 kwh/m2/anno.

(v. all. A.11)

**A.17. QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....**

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage rappresentano lo stato di fatto ad esclusione della rappresentazione dei gradini realizzati nella cantina e della relativa altezza. L'acquirente potrà scegliere se sanare le opere realizzate in difformità ma conformi alle normative e/o ripristinare lo stato autorizzato, in alcuni casi dovrà procedere alla variazione catastale.

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

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

**A.19. QUESITO 19. L'E.S .proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

### **A.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

### **A.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone similari e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti, da € 700.00 a € 1.000.00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per gli immobili ubicati nella zona di Dovadola B/1 Centro Urbano, in un normale stato di manutenzione, indicano un costo unitario che varia:

- per le abitazioni di tipo civile, da € 910.00 a € 1.200.00 al mq;

- per le abitazioni di tipo economico, da € 810.00 a € 1.100.00 al mq;
- per i box, da € 610.00 a € 760.00 al mq.

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, sono inferiori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto che la palazzina è stata realizzata a metà degli anni '70 e ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria anche a parti strutturali, del tipo di rifiniture dell'appartamento e del suo stato di conservazione, si ritiene opportuno utilizzare per la stima il costo unitario di € **700,00/mq** (che corrisponde al costo minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare).

#### **A.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie dei terrazzi, della cantina e del garage.

**Superfici commerciali** (superfici lorde rettificate calcolate su progetti e planimetrie catastali) dei beni che compongono il LOTTO UNO ammonta a **mq 125,38**.

#### **A.19.4. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il **valore ordinario** delle unità immobiliari che compongono il LOTTO UNO risulta:

€ 700,00/ mq x 125,38 mq = € 87.766,00 arrotondate a € 88.000,00.

**Detrazioni al valore ordinario**

Si applicano al valore sin qui calcolato:

a) i coefficienti di riduzione 0,90 per le spese e gli scomodi dovuti per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi e dell'eternit:

€ 88.000,00 x 0,90 = € 79.200,00.

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

€ 78.970,50 – 10% = € 71.280,00 arrotondate a € 71.000,00

Il **valore di stima finale** del bene pignorato risulta € 71.000,00.

(Euro settantunomila).

\*\*\*

**A.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera proprietà.

\*\*\*

**A.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilita' dell'immobile....**

E' stata pignorata l'intera proprietà.

\*\*\*

**A.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate su abitazioni situate a Dovadola o nelle sue vicinanze, si può affermare che il bene in oggetto possa essere locato a corpo a circa € 350,00 mensili.

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

\*\*\*

---

**B. LOTTO DUE**

---

**B.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

**B.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO DUE:** Quota di 1/2 di proprietà su laboratorio con corte esclusiva sito a **Dovadola** con indirizzo catastale in Via Carbonaie ma che **ha accesso** dalla strada pubblica attraverso la corte del fabbricato condominiale sito in **Via XXV Aprile, 8.**

Identificativi catastali: **Fg 16** del comune di Dovadola, **part.IIa 1008.**

**B.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì gli immobili sono così intestati:

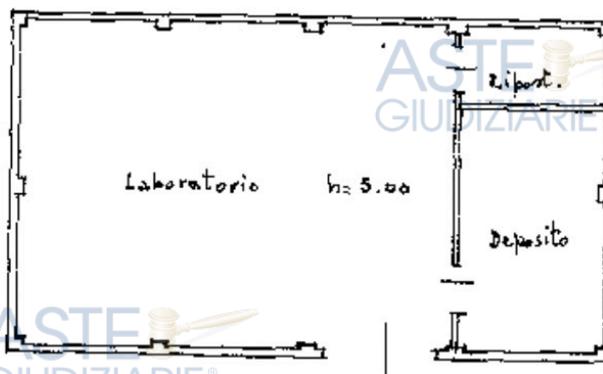
\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1\2;**

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – proprietà per 1\2.

Il bene è distinto al **Fg 16** del Comune di **Dovadola** con:

- laboratorio: **part.IIa 1008**, Via Carbonaie, **p. T** Cat. C/3, cl. 2, consistenza mq 163,00, superficie catastale mq 175,00 - R.C. Euro 766,06.

DIAMO TERRA



*Estratto della planimetria catastale*

Il **terreno** di corte e di sedime del fabbricato è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16

**part.IIa 1008 - Ente urbano di mq 627,00.**

Il lotto che contiene il beni pignorato **confina** con le part.IIe 1012 - 416 e 357 del Fg 16 del Comune di Dovadola e con l'argine del fiume Montone, salvi altri o aventi causa.

(v. all. B.2)

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

- Pignoramento immobiliare (rep. 111 del 25.01.23).

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **non corrispondono esattamente** a quelli attuali del Catasto Fabbricati in quanto l'immobile censito al fg 16 di Dovadola con la part.IIa 1008 è indicato con il sub 11 mentre si tratta dell'intera particella senza subalterni.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 2185 del 22.02.2023).

I dati identificativi dell'abitazione indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** quelli indicati nel pignoramento.

### **B.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



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

Oggetto del pignoramento è un capannone ad uso laboratorio artigianale con corte esclusiva posto sul retro di un condominio all'ingresso di Dovadola, a ridosso del fiume Montone. Vi si accede attraversando il cancello carrabile e il vialetto interno del condominio e un secondo cancello a confine tra le due proprietà. Di conseguenza capannone e condominio risultano ubicati al medesimo indirizzo di via XXV Aprile, 8. Un altro accesso alla proprietà (malagevole ed esclusivamente pedonale) è possibile percorrendo il greto del fiume e utilizzando una corta scaletta in cemento che lo collega alla parte settentrionale della corte.

La proprietà in oggetto e quella "di passaggio" sono divise da una rete metallica (che delimita anche gli altri lati della proprietà) con il cancello carrabile - ad apertura manuale - con struttura metallica ad elementi verticali sostenuto da due pilastri in cemento.

Superato questo cancello ci si trova in uno spiazzo incolto, utilizzato in parte come spazio di manovra e parcheggio per i veicoli, in parte come "deposito" di materiale di vario tipo, e, per il resto, lasciato alla crescita spontanea di erba e piante.

Il capannone si trova a ridosso del confine orientale della proprietà, a destra dell'ingresso. Ha struttura portante in cemento armato, tetto a due falde con copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera, muri di tamponamento in mattoni "a vista": Lo spazio interno è stato suddiviso in quattro differenti ambienti a cui è possibile accedere attraverso tre "aperture" esterne poste sullo stesso lato - prospetto ovest - dell'edificio.

L'apertura centrale - chiusa da un portone di ferro a tre ante - immette nel più vasto dei quattro ambienti. Il pavimento è in cemento mentre il solaio di copertura è costituito da tavelloni in laterizio con travi di metallo a vista.

L'illuminazione naturale dello spazio più ampio è assicurata da vetrate a riquadri verticali e senza scuri che si aprono nella parte superiore del prospetto principale mentre quella artificiale è fornita da luci al neon agganciate a cavi metallici.

Da questo ambiente è possibile accedere a due delle tre stanze più piccole, addossate al lato sud del capannone, nelle quali sono state realizzate due finestre, poste a un livello più basso sul

prospetto sud. Il terzo vano ha accesso dall'esterno attraverso una porta di colore bianco con infisso in metallo illuminata da una finestra con infisso in legno protetta da un'inferriata.

Il solaio di queste stanze più piccole, essendo più basso di quello del capannone principale, viene utilizzato come una sorta di soppalco.

A ridosso del lato nord è stato ricavato invece un quarto vano utilizzato come box - con solaio in travi di legno - che occupa solo in parte l'altezza della costruzione a cui si accede dalla corte per mezzo di un portone basculante in metallo.

All'esterno del laboratorio, appoggiata al prospetto nord prospiciente l'argine del fiume Montone, è stata inoltre realizzata una tettoia di pari altezza, in parte tamponata in muratura, che accoglie porzioni di un box in lamiera. La tettoia - in pessime condizioni - ha copertura in lastre di eternit posate su struttura in metallo.

L'intero capannone e la tettoia sono attualmente utilizzate come deposito di materiale eterogeneo posto in parte appoggiato alla rinfusa e in parte su scansie in metallo.

L'edificio dispone di linea fognaria per le acque bianche e del solo impianto elettrico. Il suo **stato di manutenzione è mediocre** - conformemente alla sua vetustà - ma nelle parti visibili della struttura e della muratura non invase dalla vegetazione o dai cumuli di materiali depositati non sono state rilevate, fessurazioni né all'interno né all'esterno della struttura.

La **superficie commerciale** complessiva del laboratorio e della sua corte è di **mq 242,50** ca, misura da riferirsi **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito.

#### **Prospetto superfici calpestabili interne.**

(Sup.rilevate sulla planimetria catastale):

##### PIANO TERRA

Laboratorio: mq 175,00.

#### **B.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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

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



Capannone ad uso laboratorio: accesso dalla corte del condominio e il fronte



Ingresso principale e interni del laboratorio



Porta esterna sul fronte, portone con basculante, interno della parte adibita a box



Corte del laboratorio

\*\*\*

**B.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza**

**B.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano di proprietà dei sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

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

I sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sono proprietari dei beni per la quota di 1/2 ciascuno per:

- **successione legittima** in morte del sig. \*\*\*\*\* deceduto in data 11 novembre 2016, come da dichiarazione di successione n. 1315, vol 9990/17 trascritta a Forlì il 11.12.2017, art. 12551 (v. all. B6).

Per la successione a \*\*\*\*\* **non risulta trascritta accettazione di eredità** a favore di \*\*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\*\* aveva acquistato i beni:

1. per la quota di 1/2 dalla \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Vincenzo Santelmo trascritto a Modigliana il 21 giugno 1966, art. 543.

2. per la quota di 1/2 dal sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con

- atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Santelmo rep. 9461 del 17.01.1974, trascritto a Forlì il 9 febbraio 1974, art. 1666.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

**B.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

#### **B.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 25.07.2024 e 12.08.2024 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2734** del 21.10.2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì rep. 15.102/2020 del 30.04.2020, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Roma. Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7.
- quota di ½ proprietà superficaria di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. 1024 sub 1.
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

- **Iscrizione n. 108** del 18.01.2022 ipoteca giudiziale derivanti da decreto ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Emilia, rep. 493/2021 del 16.03.2021, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Cavriago (RE).

soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7.
- quota di ½ proprietà superficaria di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. 1024 sub 1.

- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

- **Trascrizione n. 2185** del 22.02.2023 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 111 del 25.01.2023, soggetto a favore \*\*\*\*\* con sede in Cavriago (RE),

soggetti contro: \*\*\*\*\*

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7. quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

- **Iscrizione n. 747** del 21.03.2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace rep. 178/2022 del 23.05.2022, soggetto a favore \*\*\*\*\* con sede a Bologna.

Soggetto contro: \*\*\*\*\*

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7.

- quota di ½ proprietà superficiale di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. 1024 sub 1.

- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466 e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.

(v. all. B.7).

\*\*\*

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

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

(vedi citato doc.B.2).

\*\*\*

**B.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'AGENZIE delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

(v. all.B.9).

\*\*\*

**B.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo alla parte esecutata, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

L'unità immobiliare ad uso laboratorio oggetto del LOTTO DUE è **occupata da** \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* SNC con sede a Dovadola in Viale Dante Alighieri, 3/B (C.F.E e P.IVA \*\*\*\*\*\*) con “Contratto di **locazione** di immobile ad uso diverso da quello di abitazione” (art. 27 e segg. legge 27 luglio 1978 n. 392) **che riguarda 1/2 di proprietà sui beni** intestato alla persona esecutata, sottoscritto dalle parti a Dovadola il 29.09.2023.

Il contratto è stato registrato a Forlì al n. 6062 serie 3T del 2023. Nel contratto si legge:

“ .... b) che il locatore .... è proprietario nella misura di 1/2 pro indiviso dei seguenti immobili:

- angolo di magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2 foglio 16, part.IIa 427 sub 11 (di mq 27);
- angolo di magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2 foglio 16, part.IIa 466, (di mq 36);
- magazzino/capanna posto a Dovadola (FC) Viale Dante, meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2, part.IIa 92 p.t. (di mq 89) crollata con frana per l'alluvione del 16.05.2023;
- Cabina ENEL posta a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificata al Catasto Fabbricati Cat. D/1 foglio 16 part.IIa 427 sub 1;

- magazzino posto a Dovadola (FC) Via Carbonaie p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati cat. C/3 fg 16 **part.IIa. 1008**( di mq 163);
- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16 part.IIa 433 di mq 278;
- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16 part.IIa 470 di mq 41;
- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16 part.IIa 465 di mq 45;
- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16 part.IIa 467 di mq 5;
- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16 part.IIa 468 di mq 15;
- magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.S1. meglio identificato al Catasto Fabbricati cat. C/2 foglio 16, part.IIa 1024 sub 1 (di mq 73)...

c) la conduttrice intende condurre in locazione i predetti immobili per continuare ad esercitarvi la propria attività artigianale, e il locatore è disposto a cederlo in locazione per tale uso.

#### 2) Durata del contratto

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal 1.10.2023 e **termine il 30.09.2029**. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta....

Nei locali condotti in locazione non è previsto il contatto con il pubblico.....

#### 3) Canone di Locazione

L'importo del **canone** annuo delle predette porzioni di fabbricati è di **euro 2040,00** (duemilaquaranta/00), da pagarsi in mensili anticipate di euro 170 (centosettanta/00), entro i primi giorni del mese tramite bonifico bancario .....

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, in base agli indici ISTAT, nella misura di 75% ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392....

#### 12) Sublocazione

E' consentita a parte conduttrice la **facoltà di sublocare** l'immobile, fermo restando la sua responsabilità nei confronti del locatore....."

(v. all. B.8).

\*\*\*

**B.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**B.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**B.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - **1008** - 1024

Aree percorse dal fuoco: nessuna

PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 427(p) - 433 - 465 - 466(p) - 467(p) - 468 - 470 - **1008(p)** - 1024(p)**

Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri (Aggiornamento RER 07/11/2022)

Fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (PSC)

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - **1008(p)****

Aree tutelate 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

**Foglio n. 16 e mappale/i 416 - **1008****

Zone non soggette a vincolo idrogeologico

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470(p) - 1008(p)**

PGRA / H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO con delibera del Consiglio

Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006, e entrato in vigore in data 11/10/2006.:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.15 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)**

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia regolata dall'articolo: 3.16 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 1008(p)**

Sistema forestale e boschivo: Formazioni boschive del piano basale submontano regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 427(p) - 433(p) - 468(p) - 470(p) - 1008(p)**

Zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'articolo: 2.4 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470 - 1008(p)**

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata regolata dall'articolo: 3.36 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470(p) - 1008(p)**

Zone di espansione inondabili regolata dall'articolo: 2.4 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 1008(p)**

Aree ad elevata probabilita' di esondazione regolata dall'articolo: 2.21 del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO con Delibera

C.C. n. 087 del 19 dicembre 2008 e successive varianti approvate con Delibera C.C. n. 44/11 e con Delibera C.U. n. 33/18:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)**

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia regolata dall'articolo: 3.12 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i** 427(p) - 433(p) - 468(p) - 470(p) - **1008(p)**

Zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'articolo: 2.3 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i** 433(p) - 470 - **1008(p)** è destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata regolata dall'articolo: 3.34 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i** 433(p) - 470(p) - **1008(p)**

Zone di espansione inondabili regolata dall'articolo: 2.3 del R.U.E.

(v. all. B.5).

\*\*\*

**B.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Non ne risultano.

\*\*\*

**B.10. QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.**

Il bene pignorato comprendono un capannone ad uso laboratorio e una corte esclusiva per i quali non sono stati rilevati beni comuni ma per raggiungere gli immobili dalla strada pubblica è necessario attraversare la corte di un condominio adiacente e dalle ricerche effettuate non sono risultate servitù di passaggio trascritte. La stessa proprietà ha dichiarato che non ve ne sono.

Per quel che riguarda le spese ordinarie e straordinarie, relative alla corte di altra proprietà e al cancello carrabile che si attraversano da via XXV Aprile per raggiungere il lotto, entrambi i comproprietari hanno dichiarato che le spese sono sostenute dal solo condominio.

**B.11. QUESITO 11.**

Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed **allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Il lotto che contiene il bene pignorato è destinato a attività artigianale pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

\*\*\*

**B.12. QUESITO 12.** Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

\*\*\*

**B.13. QUESITO 13.** *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**B.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Dovadola, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, i dati catastali attuali e soppressi ed entrambe le vie indicate al catasto e in loco, **non risultano** depositate **pratiche edilizie.**

(v. all. B.4).

**B.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

In assenza di pratiche edilizie depositate, la conformità edilizia può essere determinata mettendo a confronto la planimetria catastale di primo impianto con lo stato attuale degli immobili.

La planimetria catastale del laboratorio in oggetto è stata depositata al Catasto Fabbricati di Forlì

in data 10 luglio 1967.

Dai sopralluoghi è risultato che **il bene** oggetto di pignoramento **non è conforme** alla planimetria catastale.

Risultano irregolarità edilizie e/o incongruenze di seguito elencate.

1. Nel laboratorio:

- modifiche alle tramezzature esistenti e realizzazione di nuovi muri di divisione interna e di un solaio piano di copertura per lo spazio a box;
- apertura di due finestre sul prospetto sud e una sul fronte;
- apertura di un portone con basculante e di una porta entrambi sul fronte.

2. Nella corte comune:

- realizzazione di un nuovo manufatto in lamiera (tettoia in parte tamponata) appoggiato al prospetto nord.

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

\*\*\*

**B.14. QUESITO 14. *In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del comune di Dovadola è emerso che è possibile presentare una pratica di sanatoria per le modifiche rilevate nel capannone ad uso

laboratorio, mentre non si può regolarizzare la tettoia realizzata nella corte appoggiata al fabbricato principale che deve essere rimossa.

Per la presentazione della pratica di sanatoria, trattandosi di vendita forzata, l'acquirente dovrà tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L'acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate ovvero se conviene o è necessario ripristinare lo stato autorizzato. All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risulteranno ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dalla planimetria catastale, occorrerà:

- affidare ad un professionista regolarmente iscritto ad un albo la presentazione della pratica di sanatoria edilizia e della eventuale variazione catastale;
- pagare una sanzione amministrativa, i diritti di segreteria, ecc;
- e/o sostenere spese di rimozione delle opere non autorizzate (compreso lo smaltimento dell'eternit)

e ha applicato al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**B.16. QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

L'art. 3 D.lgs 192/05 definisce l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica e la categoria degli edifici esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE. I casi di esclusione sono richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015. Il laboratorio non è dotato di impianto di riscaldamento e, allo stato attuale di utilizzo, rientra tra i casi esenti da APE elencati nell'appendice al punto b) "edifici artigianali e industriali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività che si svolgono al loro interno non ne prevedono il riscaldamento o la climatizzazione."

\*\*\*

**B.17. QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso laboratorio risulta non conforme allo stato di fatto. L'acquirente, se deciderà di presentare una pratica edilizia per regolarizzare lo stato di fatto, potrà procedere alla variazione catastale.

\*\*\*

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

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

**B.19. QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**B.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

**B.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori

del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso laboratori artigianali in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti, da € 300,00 a € 500,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per gli immobili in un normale stato di manutenzione, indicano un costo unitario che varia:

1. se ubicati nella zona di Dovadola B/1 Centrale- Centro Urbano:

- per i capannoni industriali, da € 320,00 a € 420,00 al mq.

- per i capannoni tipici, da € 355 a € 400,00 al mq.

- per i laboratori, da € 390,00 a € 530,00 al mq.

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, non si discostano in modo rilevante dai dati pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che la stessa Agenzia delle Entrate considera di ausilio alla stima.

Nel nostro caso, tenendo conto della vetustà, dell'ubicazione, della tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare per la stima dell'immobile il costo unitario di **€ 350,00/mq** (costi unitario minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare) applicando il coefficiente di riduzione 0,80 per lo scarso stato di conservazione, per l'accesso da altra proprietà e per la presenza dell'eternit sulla tettoia da demolire.

$€ 350,00/mq \times 0,80 = € 280,00/mq.$

### **B.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile a destinazione artigianale, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo

delle superfici rettificare equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,15 alla superficie della corte esclusiva.

La superficie lorda rettificata dell'unità immobiliare ad uso abitazione da stimare ammonta a **mq 242,50 (superficie commerciale rettificata calcolata sulla planimetria catastale).**

#### **B.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato e la superficie lorda rettificata, il valore ordinario dell'unità immobiliare pignorata risulta:

- € . 280,00 x mq 242,50 = **€ 67.900,00**

#### **Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato:*

a) *i coefficienti di riduzione* 0,85 per le spese e gli scomodi dovuti per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi:

€ 67.900,00 x 0,85 = € 57.715,00

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

€ 57.715,00 – 10% = € 51.943,50 arrotondato a 52.000,00.

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta **€ 52.000,00.**

**(Euro cinquantaduemila).**

\*\*\*

#### **B.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata la quota di 1/2 della proprietà che ammonta a:

€ 52.000,00 x 1/2 = **€ 26.000,00.**

**(Euro ventiseimila).**

**B.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato (laboratorio con opere da sanare e/o da rimuovere), si ritiene l'immobile **non** comodamente **divisibile**.

**B.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....  
Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate risulta che li laboratori situati nel centro abitato o nelle vicinanze di Dovadola, con analoghe caratteristiche di tipologia, dimensioni e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 300,00 mensili.

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

---

**C. LOTTO TRE**

---

**C.2. QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

**C.2.1. IDENTIFICAZIONE**

**LOTTO TRE:** Quota di 1/2 di proprietà su un complesso di beni che comprende un **magazzino** realizzato in adiacenza a palazzina condominiale (composto di tre unità immobiliari non divisibili in natura una delle quali, non pignorata, di proprietà per il solo terreno del demanio pubblico), **un fabbricato di servizio** ad uso deposito reso inutilizzabile da una frana, **corti** esclusive e comuni, **una cabina elettrica** e di alcuni **terreni** nell'intorno delle corti della superficie complessiva di mq 384.

Il complesso di beni si trova in **Dovadola (FC)**, in **Viale Dante Alighieri 1-3/b**.

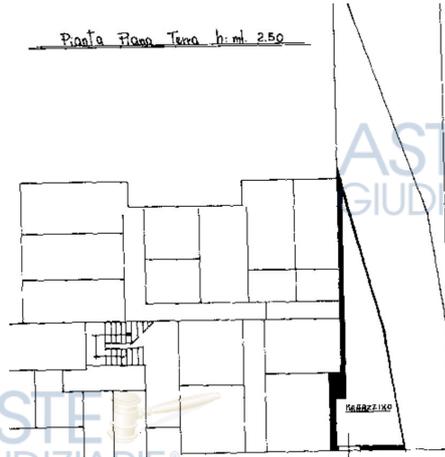
**C.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto di Forlì i beni sono distinti al **Fg 16** del Comune di **Dovadola** con:

1. **magazzino con corti** (sia esclusive sia comuni) è composto dalle seguenti 3 (tre) unità immobiliari non divisibili in natura e solo in parte pignorate:

I. Unità immobiliari del magazzino pignorate

- **1.1. part.IIa 427 sub 11** Viale Dante Alighieri, 3 p. T Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 27,



superficie catastale mq 34,00, R.C. Euro 119,92.

Estratto della planimetria part.IIa 427 sub 11

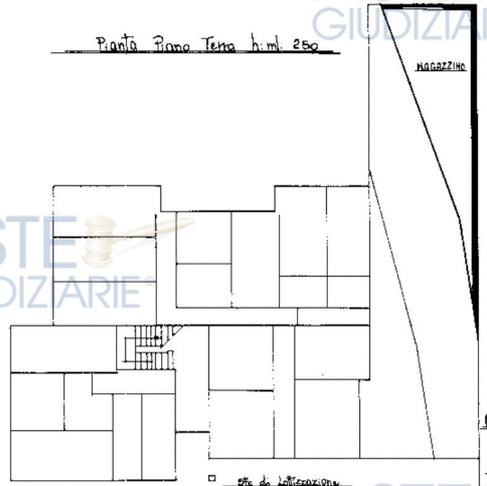
L'unità immobiliare distinta con la part.IIa 427 sub 11 è così intestata al Catasto Fabbricati di Forlì:

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1\2**;

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – **proprietà per 1\2**.

Il terreno di **corte** e di sedime del fabbricato condominiale che contiene l'unità immobiliare è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16 part.IIa 427- Ente urbano di **mq 924**.

- **1.2. part.IIa 466**, Viale Dante Alighieri, SNC, p.T Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 36, superficie catastale mq 43,00, R.C. Euro 159,90.



Estratto della planimetria part.IIa 466

Il **terreno** di sedime **del fabbricato** pignorato e della sua **corte esclusiva** è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16 part.IIa 466 - Ente urbano di **mq 300**.

L'unità immobiliare distinta con la part.IIa 466 è così intestata al Catasto Fabbricati di Forlì:

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1\2**;

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – proprietà per 1\2.

II. Unità immobiliare del magazzino pignorata

- **1.3. part.IIa 1024 sub 1**, Viale Dante Alighieri, SNC, **p S1** cat. C/2 cl. 1 consistenza 73 mq.

Superficie catastale 84 mq

L'unità immobiliare distinta con la part.IIa 1024 sub 1 è così intestata al Catasto Fabbricati di Forlì:

Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Idrico con sede in Roma - diritto di proprietà per l'area per 1/1;

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – diritto di **proprietà superficaria per 1\2**;

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – diritto di proprietà superficaria per 1\2.

Il **terreno di proprietà demaniale**, che comprende n. 3 aree urbane e il sedime dell'unità immobiliare, è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16 part.IIa 1024 - Ente urbano di **mq 190**.

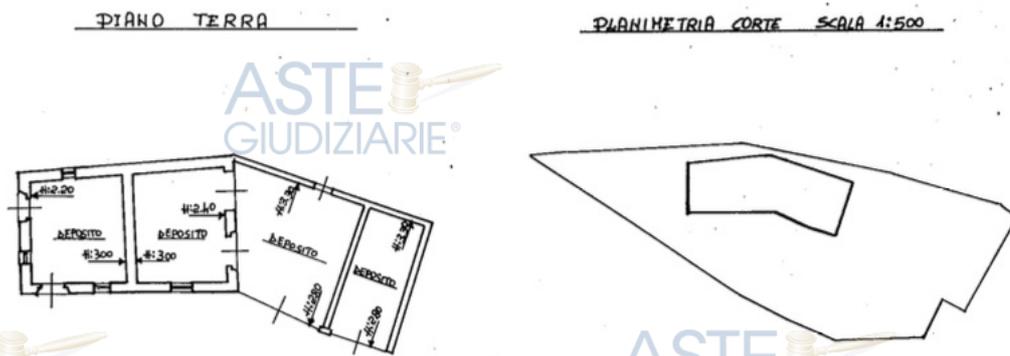
Nella visura al Catasto Terreni si legge "Riserva uno: atti di passaggi intermedi non esistenti".

#### NOTA

La part.IIa 427 sub 11 e la part.IIa 466 nei dati catastali attuali le tre unità immobiliari sono indicate al piano terra mentre la part.IIa 1024 sub 1 al piano 1° sotto strada. Si evidenzia che si tratta di un errore perché le tre porzioni di magazzino sono complanari. La correzione dell'errore nelle planimetrie catastali e in visura presuppone la presentazione dell'elaborato planimetrico per l'intero condominio e il coinvolgimento di tutti i proprietari o l'incarico specifico del giudice dell'esecuzione

#### **2. fabbricato di servizio ad uso deposito con corte esclusiva:**

- **part.IIa 92** Viale Dante Alighieri, SNC p. T Cat. C/2, cl. 1, consistenza mq 89, superficie catastale mq 166, R.C. Euro 350,30.



Estratto della planimetria part.IIa 92

L'unità immobiliare è così intestata al Catasto Fabbricati di Forlì:

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – proprietà per 1/2;

\*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – proprietà per 1/2.

Il **terreno** di sedime **del fabbricato pignorato** e della sua **corte esclusiva** è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16 part.IIa 92 - Ente urbano di **mq 690**.

#### **3. Cabina elettrica:**

- **part.IIa 427 sub 1** Viale Dante Alighieri n. SNC, **p. T** Cat. D/1.

Il terreno di **corte** e di sedime del fabbricato condominiale che contiene l'unità immobiliare è distinto al Catasto Terreni a partita 1 con il Fg 16 part.IIa 427- Ente urbano di **mq 924**.

L'unità immobiliare è così intestata al Catasto Fabbricati di Forlì:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1\2**;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – **proprietà per 1\2**.

#### BENI COMUNI

Ai beni comuni non sono stati assegnati subalterni, in particolare per la part.IIa 427 non risulta depositato in catasto l'elaborato planimetrico, nell'elaborato della part.IIa 1024 non vi sono beni comuni e la part.IIa 466 è intera.

#### NOTA.

Nella pratica edilizia relativa al condominio (oggi part.IIa 427) vi è una tavola con il progetto di divisione del fabbricato e del terreno che all'epoca corrispondeva alla sua corte: una parte risulta di proprietà esclusiva del sig. \*\*\*\*\* (oggi porzioni delle part.IIe 433 e 465 e l'intera part.IIa 464), un'altra è esclusiva degli appartamenti (corrisponde all'incirca all'area recintata che si trova intorno a tre lati del condominio) e una terza, una porzione di corte sul lato sud, che è considerata in uso esclusivo ai negozi (probabilmente un errore perché nei progetti del fabbricato depositati in Comune non sono stati indicati negozi ma solo magazzini). Questa terza porzione di corte comprende anche l'area che affaccia sulla strada che costeggia il condominio sul lato ovest attraverso di essa si accede alla cabina elettrica e all'entrata secondaria del magazzino pignorato.

Nella stessa tavola sono indicati anche i beni comuni presenti all'interno del fabbricato che risultano essere la scala con i pianerottoli dei quattro piani del condominio e tutti i corridoi di disimpegno del livello più basso ove sono ubicati la cabina elettrica e il magazzino.

Si rileva però che a questa tavola non ha fatto seguito il deposito al Catasto dell'elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni e loro beni comuni.

**4. Part.IIe di terreno** adiacenti le corti dei fabbricati pignorati distinte al Catasto Terreni con il foglio 16 del Comune di Dovadola e:

- **part.IIa 433** con destinazione REL ACQ ES (residuo acque esente da estimo) **di mq 278**;
  - **part.IIa 470** con destinazione REL ACQ ES (residuo acque esente da estimo) **di mq 41**;
  - **part.IIa 465** con qualità BOSCO ALTO, cl 1 **di mq 45, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,02**;
  - **part.IIa 467** con qualità BOSCO ALTO, cl 1 **di mq 5, R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01**;
  - **part.IIa 468** con qualità AREA RURALE, **di mq 15**.
- Superficie **totale mq 384,00**.

Le unità immobiliari al Catasto Terreni di Forlì sono così intestate:

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il 29.01.1970 – **proprietà per 1\2**;

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. a Forlì il 14.11.1962 – **proprietà per 1\2**.

Gli immobili del LOTTO TRE **confinano** con le part.IIe 1018, 88 e 90 del Fg 16 del Comune di Dovadola, con Viale Dante Alighieri, con una sua traversa (strada di lottizzazione) e con l'argine del fiume Montone salvi, altri o aventi causa.

(v. all. C.2)

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

- Pignoramento immobiliare (rep. 111 del 25.01.2023) e ipoteca sulla part.IIa 1024 sub 1 (rep. 2393 del 19.09.2023).

I dati identificativi dei beni indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

- Nota di trascrizione del pignoramento (art. 2185 del 22.02.2023).

I dati identificativi dell'abitazione indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** quelli indicati nel pignoramento e agli attuali dati catastali.

### **C.2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il LOTTO TRE è costituito da un complesso di beni siti a Dovadola in Viale Dante Alighieri. Viale Alighieri è la denominazione assunta dalla SP 104 - che da Dovadola porta a Montecolombo - nel tratto urbano che dalla dalla SS 67 affianca il corso del fiume Montone in direzione Est. Una parte

di Viale Dante è stata recentemente oggetto del movimento franoso della collina sovrastante che ha coinvolto anche uno dei fabbricati pignorati compromettendolo gravemente.

Il complesso di beni è formato da un magazzino (diviso in tre unità immobiliari una delle quali - part.lla 1024 sub 1 - non risulta pignorata), un deposito staccato dal primo (coinvolto da una frana che lo ha reso inutilizzabile), corti esclusive e comuni, una cabina elettrica e alcuni terreni nell'intorno delle corti.

E' possibile accedere alla proprietà attraverso due ingressi carrabili ed uno pedonale. Il primo ingresso è costituito da un basso cancello metallico a due ante raggiungibile attraversando una particella intestata alla Provincia e uno slargo di proprietà che affaccia su viale Alighieri (lato Sud della proprietà). Il secondo è costituito, come il primo, da un basso cancello metallico a due ante che affaccia su una via traversa (strada di lottizzazione) che da via Alighieri arriva al letto del fiume Montone correndo accanto al lato Ovest del condominio. Il terzo è costituito invece da un cancellino pedonale (in metallo) che affaccia sulla medesima traversa e che consente di accedere ad una porzione di corte del condominio posta al livello più basso dove si trovano l'ingresso alla cabina elettrica e la porta "di servizio" del magazzino. Dalla stessa corte, per mezzo di una scala in muratura di quindici scalini, si sale ad altra porzione di corte del condominio posta al piano superiore sul lato sud e a una corte adiacente alla prima, di proprietà demaniale, che corrisponde al tetto del magazzino. Le due corti sul lato sud sono state divise e recintate e sono utilizzate da alcuni dei condomini che dispongono delle unità immobiliari che vi si affacciano allo stesso piano. Esiste poi un quarto possibile ingresso costituito da un sentiero sterrato e malagevole che scende da viale Alighieri (la proprietà si trova al di sotto del piano stradale e nel tratto confinante con la strada non ha alcuna recinzione) fino al terreno antistante i due edifici ad uso magazzino e deposito in questione.

Il **terreno pignorato** di proprietà esclusiva (che si spinge fino al greto del fiume Montone) e le aree urbane di proprietà demaniale che circondano il magazzino e il deposito appaiono incolte e adibite prevalentemente a luogo di raccolta di materiali per l'edilizia e baraccamenti (quali

recinzioni da cantiere, ponteggi, betoniere, bagni chimici, capannotti in lamiera, tettoie, tavole di legno, tubazioni, ecc., sparsi o accatastati su tutta l'area in modo poco ordinato).

Sul confine tra le due particelle di terreno pignorate che costeggiano il fiume Montone (part.lla 433 e 470) si trova il secondo accesso carrabile alle corti dei fabbricati che si raggiungono percorrendo per intero la pag.lla 433 e attraversando in parte la part.lla 465 e alcune delle aree urbane di proprietà demaniale. La part.lla 470 invece si trova fuori dal cancello ed è divisa in due porzioni: la più piccola fa parte della strada di lottizzazione (traversa di Viale Dante) mentre la più grande è stata incorporata alla corte recintata del fabbricato destinato ad abitazione (part.lla 88) realizzato sul lato opposto al cancello ed è utilizzata dai soli condomini di quest'ultimo.

Il **magazzino** ha una planimetria rettangolare allungata e si sviluppa in parte fuori terra e in parte "interrato" tra il condominio adiacente e il monte. La parte fuori terra ha l'aspetto di un capannone con struttura in cemento armato, porta d'ingresso carrabile in metallo e vetro a doppia anta. La copertura della parte interrata del fabbricato sottostà a parte dello "slargo" (formato da una porzione di corte del condominio adiacente e dalle part.lla 466 e 1024) che si trova davanti al primo dei cancelli carrabili di accesso alle corti del LOTTO TRE. A questo corpo di fabbrica è stata aggiunta, sul lato Est, una tettoia in tubi metallici con copertura ad in lamiera ad una falda. La parte più esterna della tettoia è stata conclusa con una struttura in muratura (con porta in vetro e metallo) che costituisce un piccolo spazio di servizio. A destra dell'accesso carrabile al magazzino troviamo una rete a maglie metalliche (sostenuta da paletti metallici impiantati in un basso muretto) che divide il terreno della proprietà in oggetto dalla corte del condominio adiacente. Di fronte alla porta è stato realizzato una sorta di vialetto d'ingresso in betonelle che si distingue dal resto del terreno (che è invece prevalentemente a prato o sterrato). Superato il portone d'ingresso all'edificio troviamo una sequenza di locali "aperti" che lo attraversano per intero per sbucare dall'altra lato (Ovest) nella piccola corte interna di cui si diceva. Pavimento e pareti di questo edificio sono in cemento "a vista" mentre il soffitto è costituito da mattoni forati non intonacati.

A metà circa di questo magazzino sono stati ricavati anche due locali chiusi: uno di servizio e un bagno. Il primo per mezzo di un infisso in legno che occupa un'intera parete ma che al momento attuale non risulta vetrato; il secondo chiuso in muratura. Il bagno ha pareti intonacate di bianco sia all'interno che all'esterno e dispone di lavabo e wc in vetrochina bianca e di box doccia con piatto in vetrochina bianca. Le pareti interne sono state rivestite, fino ad una certa altezza, con piastrelle ceramiche color nocciola mentre il pavimento è stato ricoperto con piastrelle beige. Il bagno dispone di una porta di legno chiara e di un finestrotto alto con infisso metallico che affaccia però all'interno dello spazio interrato del magazzino. L'edificio prende luce - oltre che dall'impianto d'illuminazione elettrico - dalle due porte d'ingresso e da due finestre con infisso metallico che sono poste a destra della porta carrabile. Il magazzino ha un secondo accesso da una piccola porzione di corte comune del condominio da cui lo divide una porta di vetro e metallo.

#### IMPIANTI

L'immobile ha i seguenti impianti autonomi: elettrico, idrico e per l'acqua calda. Ad un esame a vista gli impianti appaiono funzionanti e in normali condizioni di conservazione ma non risultano depositate in comune le loro certificazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione del magazzino è normale adeguato alla sua vetustà e durante il sopralluogo, nelle parti visibili della struttura e della muratura non invase dai cumuli di materiali depositati, non sono state rilevate fessurazioni.

#### Porzioni pignorate del magazzino

Il magazzino è diviso in tre particelle catastali (mapp.le 427 sub 11, 1024 sub1 e 466) a causa della diversa intestazione, quella centrale. Questa porzione di magazzino è stata realizzata dal padre degli attuali proprietari sopra un tratto tombinato di un canale di proprietà demaniale. L'intestazione catastale della porzione centrale di magazzino (Demanio pubblico dello Stato per la proprietà dell'area e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quotati 1/2 ciascuno della proprietà superficaria) riflette questo stato di fatto e la particella non può essere fusa con le altre due. La divisione non può avvenire in natura perché i confini tra le tre particelle non sono individuabili sul posto trattandosi di un unico fabbricato il cui spazio interno è stato diviso da tramezzature che non

tengono in nessun conto la divisione catastale inoltre le tre particelle sono solo in parte dotate di accessi autonomi, comunque complicati da realizzare, e l'edificazione di muri divisorii sui confini catastali creerebbe ambienti difficilmente usabili come magazzino.

Le due porzioni pignorate di magazzino hanno forma planimetrica pressoché triangolare, occupano due angoli opposti, la part.Illa 427 sub11 quello a nord ovest la part.Illa 466 quello a sud est e non comunicano tra di loro perché divisi per l'intera lunghezza dalla porzione non pignorata.

La porzione a nord ovest ha accesso solo pedonale dalla porta secondaria del magazzino che si apre sulla corte del condominio, mentre quella a sud est non dispone di nessun accesso esclusivo e per raggiungerla da entrambi gli ingressi occorre attraversare la part.Illa 1024 sub 1 (non pignorata)

**La porzione del magazzino non pignorata** (part.Illa 1024 sub1) ha forma rettangolare allungata disposta obliquamente nella parte centrale del magazzino. E' indivisibile in natura dalle altre due porzioni perché la divisione secondo l'attuale pignoramento crea le seguenti problematiche:

- la part.Illa 466 (porzione pignorata del magazzino) diventa interclusa, perché priva di porta d'ingresso;
- alla part.Illa 427 sub 11 (seconda porzione del magazzino pignorata) resta il solo accesso pedonale.

- la part.Illa 1024 sub1 può essere raggiunta dalla strada pubblica solo attraversando gran parte delle particelle del LOTTO TRE. Infatti dal cancello carrabile a monte occorre transitare sulle particelle n. 465, 467, 466, 92 (corte) e sulle part.Ille 1024 sub 3 e sub 4 (aree urbane di proprietà demaniale) mentre dal cancello carrabile che si trova in fondo alla strada di lottizzazione (traversa di Viale Dante) bisogna transitare sulle part.Ille 433, 464, 465 e le aree urbane di proprietà demaniale distinte con le part.Ille 1024 sub 3 e 1024 sub 4.

Nello stato attuale di composizione del LOTTO TRE, per la sua vendita, è quindi necessario costituire servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla maggior parte delle part.Ille pignorate e sulla particella di magazzino non pignorata.

**Servitù di passaggio pedonali e carrabili** necessarie:

- sulla part.Illa 1024 sub1 a favore delle due porzioni di magazzino distinte con le part.Illa 466 e 427 sub 11.

- sui [mapp.li](#) 467, 466, 92 (corte), 468, 433, 464, 465 a favore della particella 1024 sub 1

Si evidenzia inoltre che per accedere alla part.Illa 1024 sub 1 è necessario attraversare le aree urbane di proprietà demaniale distinte con le part.Ille 1024 sub 2, 3 e 4 attualmente in concessione alla Ditta locataria dei beni pignorati (concessione che dovrà essere rinnovata in caso di modifica della ditta che utilizza il magazzino).

Il **deposito** realizzato sulla part.Illa 92, che è stato oggetto del movimento franoso del terreno sovrastante, oggi è sostanzialmente impraticabile e inutilizzabile ma può essere recuperato. In origine aveva una planimetria rettangolare mentre ora ha pianta a "V", frutto della giustapposizione di due corpi di fabbrica differenti. La costruzione ha struttura in muratura di sasso con solai di copertura in travi di legno: il primo "corpo", tamponato sui quattro lati, è completato da un tetto a due falde con copertura in tegole, il secondo una tettoia aperta sul fronte ha un tetto a una falda con copertura in parte in eternit.

Il deposito non è visitabile in quanto staticamente lesionato e completamente occupato da materiali eterogenei, ha infissi che non si aprono ed è circondato da vegetazione incolta.

Nella planimetria catastale è diviso in quattro locali di servizio di altezza media variabile (2,60m, 2,70m e 3,05m) tutti destinati a deposito e solo in parte comunicanti. Dispone di più accessi dall'esterno, tre pedonali e due carrabili, e di alcune finestre.

La **cabina elettrica**, oggetto di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, si trova in un locale che fa parte del condominio adiacente il magazzino sopra descritto. Situata al livello più basso del fabbricato residenziale, ha accesso da una porzione della corte condominiale attraverso il cancello pedonale che si apre sulla strada di lottizzazione/traversa di Viale Dante. La sua porta di ingresso in metallo affaccia direttamente sulla corte comune ed è posizionata a fianco dell'ingresso secondario al magazzino. Il locale destinato a cabina elettrica è privo di finestre.

Le **superfici commerciali** delle unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare (misure da riferirsi per i fabbricati **al lordo delle murature** e rettificata da coefficienti di differenziazione) ammontano a:

- part.IIe di terreno: complessivi **mq 384,00**;
- n 2 porzioni di magazzino indivisibile non adiacenti una delle quali dotata di corte esclusiva non direttamente comunicante (part.IIe 427 sub 11 e 466): **mq 104,24**;
- deposito inagibile con corte esclusiva (part.IIa 92): **mq 170,00**;
- cabina elettrica **mq 16,52**.

Le **superfici calpestabili** sono riportate nel dettaglio di seguito. .

(Sup. rilevate sui progetti depositati in Comune e/o sulla planimetria catastale):

PIANO TERRA (sotto strada)

- n. 2 porzioni di magazzino indivisibile non adiacenti una delle quali dotata di corte esclusiva non direttamente comunicante (part.IIe 427 sub 11 e 466): mq 89,45;
- deposito inagibile con corte esclusiva (part.IIa 92): mq 99,22;
- cabina elettrica mq 13,94;

#### **C.2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

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

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



Cancello d'ingresso e percorso carrabile da Viale Dante Alighieri



Deposito in sasso con annessa tettoia interessato da movimenti franosi (part.IIa 92)



Prospetto laterale tettoia del deposito (part.IIa 92) e corte nell'intorno



Magazzino al piano sotto strada adiacente al condominio (part. I.le 427 su 11 1024 sub1 e 466)



Magazzino vista laterale della tettoia non autorizzata da rimuovere e percorso carrabile interno



Magazzino: viste dell'interno



Magazzino: bagno, spazio con lavandino e scaldacqua divisori dello spazio interno



Accesso alla cabina elettrica e la porzione di corte condominiale comune

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 61 di 89

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**C.3. QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice  
esecutato e l'esatta loro provenienza**

**C.3.1. PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano di proprietà dei sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

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

I sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sono proprietari dei beni per la quota di 1/2 ciascuno per:

- **successione legittima** in morte del sig. \*\*\*\*\* deceduto in data 11 novembre 2016, come da dichiarazione di successione n. 1315, vol 9990/17 trascritta a Forlì il 11.12.2017, art. 12551

(v. all. C.6).

Per la successione a \*\*\*\*\* non risulta trascritta **accettazione di eredità** a favore di \*\*\*\*\*.

Il sig. \*\*\*\*\* aveva acquistato i beni:

1. per la quota di 1/2 dalla \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Vincenzo Santelmo trascritto a Modigliana il 21 giugno 1966, art. 543.

2. per la quota di 1/2 dal sig. \*\*\*\*\* con

- **atto di compravendita** a rogito del notaio Vincenzo Santelmo rep. 9461 del 17.01.1974, trascritto a Forlì il 9 febbraio 1974, art. 1666.

\*\*\*

**C.4. QUESITO 4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.**

**C.4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 27.06.2023 e del 12.08.24 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2734** del 21.10.2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì rep. 15.102/2020 del 30.04.2020, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Roma. Soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7.
- quota di ½ proprietà superficiaria di immobile distinto al C.F. fg 16, **mapp. 1024 sub 1**.
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp **92**, mapp **466**, mapp **427 sub 1 e sub 11**, mapp. **466** e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. **433**, mapp **465**, mapp **467**, mapp **468** e mapp **470**.

- **Iscrizione n. 108** del 18.01.2022 ipoteca giudiziale derivanti da decreto ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio Emilia, rep. 493/2021 del 16.03.2021, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Cavriago (RE).

soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 sub 7.
- quota di ½ proprietà superficiaria di immobile distinto al C.F. fg 16, **mapp. 1024 sub 1**.
- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008**, mapp **92**, mapp **466**, mapp **427 sub 1 e sub 11**, mapp. **466** e al C.T. fg 16 di Dovadola mapp. **433**, mapp **465**, mapp **467**, mapp **468** e mapp **470**.

- **Trascrizione n. 2185** del 22.02.2023 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 111 del 25.01.2023, soggetto a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Cavriago (RE), soggetti contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 e sub 7.
- quota di ½ proprietà superficiaria di immobile distinto al C.F. fg 16, **mapp. 1024 sub 1**.

- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466** e al C.T. fg 16 di Dovadola **mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.**

- **Iscrizione n. 747** del 21.03.2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace rep. 178/2022 del 23.05.2022, soggetto a favore \*\*\*\*\*con sede a Bologna.

Soggetto contro: \*\*\*\*\* .

Gravante su:

- intera proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola, mapp. 416 sub 3 e sub 7.

- quota di ½ proprietà superficaria di immobile distinto al C.F. fg 16, **mapp. 1024 sub 1.**

- quota di ½ proprietà di immobili distinti al C.F. fg 16 di Dovadola **mapp. 1008, mapp 92, mapp 466, mapp 427 sub 1 e sub 11, mapp. 466** e al C.T. fg 16 di Dovadola **mapp. 433, mapp 465, mapp 467, mapp 468 e mapp 470.**

- **Iscrizione n. 2450** del 20.09.2023 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili,

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate/Riscossione, rep. 2393/4523 del 19/09/2023,

soggetto a favore: Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma (RM), soggetto contro:

\*\*\*\*\* .

Gravante su:

- quota di ½ proprietà superficaria di immobile distinto al C.F. fg 16, mapp. **1024 sub 1.**

(v. all. C.7).

\*\*\*

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

Si allegano le planimetrie catastali attuali del beni oggetto del LOTTO TRE (n. 2 porzioni di magazzini part.IIe 427 sub 11 e part.IIa 466, un deposito part.IIa 92 e una cabina elettrica part.IIa 427 sub 1) e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

Si allegano inoltre la planimetria della porzione di magazzino non pignorata (part.IIa 1024 sub 1) e l'elaborato planimetrico della part.IIa 1024 in quanto è solo attraverso di essa che è possibile

accedere alla porzione di magazzino distinta con la part.IIa 427 sub 11.

(vedi citato doc.C.2).

\*\*\*

**C.6. QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).**

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

(v. all.C.9).

\*\*\*

**C.7. QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo alla parte eseguita, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....**

**1. Contratto di locazione su tutti i beni**

I beni oggetto del LOTTO TRE sono **occupati da** \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* SNC con sede a Dovadola in Viale Dante Alighieri, 3/B (C.F.E e P.IVA \*\*\*\*\*\*) con “Contratto di **locazione** di immobile ad uso diverso da quello di abitazione” (art. 27 e segg. legge 27 luglio 1978 n. 392) **che riguarda 1/2 di proprietà sui beni** intestato alla persona eseguita, sottoscritto dalle parti a Dovadola il 29.09.2023.

Il contratto è stato registrato a Forlì al n. 6062 serie 3T del 2023. Nel contratto si legge:

“..... b) che il locatore .... è proprietaria nella misura di 1/2 pro indiviso dei seguenti immobili:

- angolo di magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2 foglio 16, **part.IIa 427 sub 11** (di mq 27);
- angolo di magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2 foglio 16, **part.IIa 466**, (di mq 36);
- magazzino/capanna posto a Dovadola (FC) Viale Dante, meglio identificato al Catasto Fabbricati Cat. C/2 foglio 16, **part.IIa 92 p.t.** (di mq 89) crollata con frana per l'alluvione del 16.05.2023;

- Cabina ENEL posta a Dovadola (FC) Viale Dante p.t. meglio identificata al Catasto Fabbricati Cat. D/1 foglio 16, **part.IIa 427 sub 1**;

- magazzino posto a Dovadola (FC) Via Carbonaie p.t. meglio identificato al Catasto Fabbricati cat. C/3 foglio 16, **part.IIa. 1008** (mq 163); [NB. Immobile oggetto del LOTTO DUE]

- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16, **part.IIa 433** di mq 278;

- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16, **part.IIa 470** di mq 41;

- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16, **part.IIa 465** di mq 45;

- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16, **part.IIa 467** di mq 5;

- terreno posto in Dovadola (FC) identificato al Catasto Terreni foglio 16, **part.IIa 468** di mq 15;

- magazzino posto a Dovadola (FC) Viale Dante p.S1. meglio identificato al Catasto Fabbricati cat. C/2 foglio 16, **part.IIa 1024 sub 1** (di mq 73)...

c) la conduttrice intende condurre in locazione i predetti immobili per continuare ad esercitarvi la propria attività artigianale, e il locatore è disposto a cederlo in locazione per tale uso.

#### 2) Durata del contratto

La locazione ha la **durata** di anni sei con decorrenza dal 1.10.2023 e **termine il 30.09.2029**. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni, qualora non sopravvenga disdetta....

Nei locali condotti in locazione non è previsto il contatto con il pubblico.....

#### 3) Canone di Locazione

L'importo del **canone annuo** delle predette porzioni di fabbricati è di euro **2.040,00** (duemilaquaranta/00), da pagarsi in mensili anticipate di euro 170,00 (centosettanta/00), entro i primi giorni del mese tramite bonifico bancario .....

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, in base agli indici ISTAT, nella misura dl 75% ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392....

#### 12) Sublocazione

E' consentita a parte conduttrice la **facoltà di sublocare** l'immobile, fermo restando la sua responsabilità nei confronti del locatore.....". (v. all. C.11)

## 2. Servitù di elettrodotto sulla part.IIa 427

La servitù di elettrodotto è stata trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il 7 ottobre 1982 all'art. 6824, nella copia fornita da ENEL si legge:

*" I sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per loro, successori ed aventi causa, quali proprietari del seguente immobile:*

*- fabbricato posto nel Comune di Dovadola in Viale Dante insistente sulla particella n. 427-91 (ora 427) del foglio 16 del nuovo catasto Terreni di detto Comune hanno costituito sull'immobile stesso a favore dell'Enel, suoi successori e aventi causa una servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale posto al piano terra del fabbricato suddetto, colorato di rosso nella planimetria allegata sub "A" al titolo censito al nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 16 con la part.IIa 427 sub 1.*

*- Allo scopo di consentire l'accesso a tale cabina la Ditta proprietaria ha costituito a favore dell'Enel, servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina a carico del citato fabbricato, tale accesso avverrà dalla Viale Dante attraverso l'area cortilizia come risulta dal disegno planimetrico allegato al titolo.*

*- La Ditta proprietaria ha inoltre costituito a favore dell'Enel servitù di elettrodotto relativo alle linee in cavo interrato in media e bassa tensione, di adduzione e uscita dalla cabina costituite da n. 6 cavi per una percorrenza di m 7 circa.*

*Il tracciato delle linee in cavo e la fascia asservita che è coassiale alle linee ed è larga complessivamente m 2,50 risultano dal disegno planimetrico allegato su "B" al titolo.....*

*La ditta proprietaria si è obbligata per la durata della servitù di elettrodotto, e per tutta la striscia di terreno asservita, a mantenere il terreno libero da pianto ad alto fusto, da piantagioni e coltivazioni che possano recare disturbo all'esercizio dell'elettrodotto .....*

*.... La servitù durerà per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso, ratterrà necessario servirsi della cabina e relative linee. ....*

*....Corrispettivo Lire 1.000.000 ( un milione) che la Ditta proprietaria ha dichiarato di aver già ricevuto dall'ENEL cui rilascia liberatoria quietanza con rinuncia all'ipoteca legale. (v. all. C.12)*

### **3. Concessione di area demaniale**

L'ARPAE ha concesso agli affittuari dei beni in oggetto tutte le **aree** urbane di proprietà demaniale (**su cui occorre transitare per accedere al magazzino**), il lastrico solare e il terreno sul quale è stata realizzata la porzione di magazzino distinta con la part.Illa 1024 sub 1.

La part.Illa 1024 sub 1 di proprietà superficaria della ditta eseguita per la quota di 1/2, è uno dei 5 subalterni che compongono la **part.Illa 1024**, gli altri subalterni (sub 2, 3, 4 e 7) sono di proprietà demaniale: i sub 2, 3 e 4 corrispondono a aree urbane che trovandosi nell'immediato intorno del magazzino sono per lo più utilizzate da chi lo occupa; il sub 7 corrisponde al lastrico solare del magazzino stesso.

Nella concessione PRATICA: FCPPT0699 è scritto:

**"Oggetto:** RINNOVO DELLA CONCESSIONE DI AREA DEMANIALE SUL RIO CASTELLO IN  
COMUNE DI DOVADOLA (FC)

**Richiedente:** \*\*\*\*\* \*\*DI \*\*\*\*\* \*\*E \*\*\*\*\* \*\* S.N.C.

**Uso:** CORTILE, PARCHEGGIO E MANUFATTO AD USO MAGAZZINO.....

#### **DETERMINA**

*per le motivazioni indicate in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:*

1. di concedere alla Società \*\*\*\*\* \*\*dj \*\*\*\*\* \*\*e \*\*\*\*\* \*\* s.n.c. (P.IVA \*\*\*\*\*) il rinnovo senza modifiche della concessione per l'occupazione di un'area demaniale derivante da tombinatura per una **superficie totale di circa mq. 263,00** sul corso d'acqua di pertinenza del Rio Castello o Intiratella, di cui mq. 190,00 da destinare ad uso corte e parcheggio di pertinenza condominiale e mq. 73,00 di fabbricato ad uso magazzino, **area posta nel mappale 1024** e a fronte del mappale 465 del Fg 16 del comune di Dovadola; Pratica FCPPT0699;
2. di rilasciare la concessione richiesta per una durata non superiore ad anni 12 dalla data di **scadenza della concessione n. 7481 del 04/06/2014, ovvero fino al 31/12/2031;**
3. di confermare il **deposito cauzionale in € 579,73**, salvi futuri adeguamenti e aggiornamenti ai sensi dell'art. 8 della L.R. 30 aprile 2015 n. 2 e successive modifiche. Il

deposito verrà restituito al termine della concessione a seguito di scadenza naturale del titolo o di rinuncia, dando atto che è stato versato;

4. di stabilire che il **canone annuo solare è pari a € 540,96** e che deve essere pagato entro il 31 marzo dell'anno di riferimento;
5. di stabilire che, in caso di mancato pagamento del canone, saranno dovuti gli interessi di legge e questa Amministrazione attiverà le procedure per il recupero coattivo del canone secondo quanto previsto dall'art. 51 della legge regionale 22 dicembre 2009 n. 24;
6. di stabilire che l'importo del canone sarà aggiornato, ai sensi dell'art. 20 comma 5 della L.R. n.7/2004 e rideterminato annualmente ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L.R. 2/2015 e s.m.i. o in base ad altre disposizioni di legge;
7. di assoggettare la concessione alle condizioni e prescrizioni di cui all'allegato disciplinare, sottoscritto per accettazione dal richiedente e parte integrante del presente Atto;
8. di recepire nel citato Disciplinare le prescrizioni tecniche contenute nel Nulla Osta Idraulico di cui all'art. 19 L.R. 30/07/2015 n. 13 rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile con determinazione dirigenziale n. 2525 del 18/08/2020, che si consegna in copia semplice al concessionario.
9. che il concessionario dovrà, entro 12 mesi dal rilascio del presente atto, produrre una valutazione complessiva del bacino del rio valutando le portate attese con tempo di ritorno 30 anni almeno, e la conseguente funzionalità idraulica delle opere in essere e l'eventuale interferenza fra le piene del rio e del fiume Montone, riportando con esattezza su planimetria catastale l'esatta posizione della tombinatura;
10. di stabilire che il concessionario è obbligato a munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi connessi allo specifico utilizzo per cui l'area viene concessa;
11. di dare conto che l'originale del presente atto completo di disciplinare è conservato presso l'archivio informatico Arpae e sarà consegnata al concessionario una copia che dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale addetto alla vigilanza; .....

(v. all. C.13).

**C.8. QUESITO 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

**C.8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso dell'E.S. e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**C.8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Per il lotto che contiene i beni pignorati valgono le prescrizioni, le destinazione e i vincoli contenuti nei Piani Urbanistici vigenti nel Comune di Dovadola riportati di seguito al punto c.11.

\*\*\*

**C.9. QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Non ne risultano.

\*\*\*

**C.10. QUESITO 10. Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari**

**in corso relativi al bene pignorato.**

Il complesso di beni pignorati comprende: una cabina elettrica e una parte di magazzino che insistono sulla stessa particella (mapp. 427) di un condominio; un'altra porzione dello stesso magazzino che ha una corte esclusiva (mapp. 466); un deposito con corte di pertinenza esclusiva (part.IIa 92), e alcune particelle di terreno nell'intorno delle corti dei fabbricati.

La cabina elettrica e il magazzino condividono con i condomini una corte chiusa da una recinzione accessibile tramite un cancello pedonale dalla strada di lottizzazione/traversa di Viale Dante mentre tutte le altre particelle utilizzano i due cancelli carrabili (uno a monte e l'altro posto in fondo alla traversa) che si aprono su aree di proprietà esclusiva con percorsi autonomi rispetto alle corti condominiali

La proprietà e uno dei soci della Ditta affittuaria, durante il sopralluogo, hanno affermato che il condominio non ha l'Amministratore e che per tutte le unità immobiliari del complesso pignorate non sono mai state computate e/o richieste dagli altri condomini spese ordinarie per le parti comuni.

\*\*\*

**C.11. QUESITO 11.**

**Verifici e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica.**

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA allegato è stato rilasciato dall'Unione della Romagna Forlivese in data 29.02.2024 (prot. 500). Nel certificato è scritto:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Aree percorse dal fuoco: nessuna

PGRA / M-P2 (Alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni - media probabilità)

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1024**

Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 427(p) - 433 - 465 - 466(p) - 467(p) - 468 - 470 - 1008(p) - 1024(p)**

Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri (Aggiornamento RER 07/11/2022)

Fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (PSC)

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 1008(p)**

Aree tutelate 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

**Foglio n. 16 e mappale/i 416 - 1008**

Zone non soggette a vincolo idrogeologico

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470(p) - 1008(p)**

PGRA / H-P3 (Alluvioni frequenti: tempo di ritorno tra 20 e 50 anni - elevata probabilità)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006, e entrato in vigore in data 11/10/2006.:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.15 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)**

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densita' edilizia regolata dall'articolo: 3.16 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 427(p) - 433 - 465(p) - 468(p) - 470 - 1024(p)**

Area di tutela dei crinali regolata dall'articolo: 2.8 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 1008(p)**

Sistema forestale e boschivo: Formazioni boschive del piano basale submontano regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 427(p) - 433(p) - 468(p) - 470(p) - 1008(p)**

Zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'articolo: 2.4 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470 - 1008(p)**

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata regolata dall'articolo: 3.36 del P.S.C.

Foglio n. 16 e mappale/i **433(p) - 470(p)** - 1008(p)

Zone di espansione inondabili regolata dall'articolo: 2.4 del P.S.C.

**Foglio n. 16 e mappale/i 467(p)**

Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti regolata dall'articolo:  
3.16 del P.S.C.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO con Delibera  
C.C. n. 087 del 19 dicembre 2008 e successive varianti approvate con Delibera C.C. n. 44/11 e  
con Delibera C.U. n. 33/18:

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433 - 465 - 466 - 467 - 468 - 470 - 1008 - 1024**

Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92 - 416 - 427 - 433(p) - 465 - 466 - 468(p) - 1008 - 1024(p)**

Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a  
bassa densita' edilizia regolata dall'articolo: 3.12 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 416(p) - 466(p) - 467 - 1024(p)**

Fascia di rispetto alla rete gas o Snam regolata dall'articolo: 2.34 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 92(p) - 427(p) - 433 - 465(p) - 468(p) - 470 - 1024(p)**

Area di tutela dei crinali regolata dall'articolo: 2.6 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 427(p) - 433(p) - 468(p) - 470(p) - 1008(p)**

Zone ricomprese nel limite morfologico regolata dall'articolo: 2.3 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470 - 1008(p)** è destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva  
agricola specializzata regolata dall'articolo: 3.34 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 433(p) - 470(p) - 1008(p)**

Zone di espansione inondabili regolata dall'articolo: 2.3 del R.U.E.

**Foglio n. 16 e mappale/i 467(p)** è destinata a Porzioni urbane destinate a verde privato  
pertinenziale agli edifici circostanti regolata dall'articolo: 3.12 del R.U.E.

(v. all. C.4).

\*\*\*

**C.12. QUESITO 12.** Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

\*\*\*

**C.13. QUESITO 13.** *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**C.13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Dovadola, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, i dati catastali attuali e soppressi e l'indirizzo attuale, **risultano** depositate le seguenti **pratiche edilizie**:

1. per **magazzino e centrale termica** (part.IIe 427 sub1 e sub 11, part.IIa 1024 sub 1 e part.IIa 466):

- **Concessione edilizia n. 26/1980** rilasciata dal Comune di Dovadola in data **17 settembre 1980** rilasciata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la costruzione "*di un fabbricato ad uso abitazione in Viale Dante*".

- **Concessione edilizia n. 23/1982** rilasciata dal Comune di Dovadola in data **10 dicembre 1982** Variante n. 1 alla Concessione edilizia n. 26 del 17.09.1990 rilasciata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la costruzione "*di un fabbricato residenziale in Viale Dante*".

- **Concessione edilizia n. 25/1983** rilasciata dal Comune di Dovadola in data **21 luglio 1983** Variante n. 2 alla Concessione edilizia n. 26 del 17.09.1990 per "modifiche quote esterne, variazioni altezze, modifica pareti interne" rilasciata al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* "*in un fabbricato residenziale posto in Dovadola in Viale Dante*".

- **Autorizzazione di abitabilità** n. 25/1983 prot. n. 4766 rilasciata in data **17 dicembre 1983** in seguito al verbale di ispezione tecnico-sanitaria del 17.13.1983.

2. per **il deposito** investito dalla frana (part.IIa 92): non risultano nell'archivio del Comune di Dovadola pratiche edilizie. In assenza di pratiche edilizie per attestare la conformità edilizia si può fare riferimento alla documentazione catastale. Il deposito risulta nel foglio catastale n. 16 del Comune di Dovadola che riporta la data del **29 marzo 1943** rappresentato con pianta rettangolare regolare e piccola corte di pertinenza e ha mantenuto la stessa forma per tutte le mappe depositate in Catasto sino al 18 giugno 1983. La planimetria catastale con **la pianta attuale** a "V" formata da due corpi contrapposti risulta dal **4 novembre 2009**.

(v. all. C.4).

### **C.13.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

1.1 Il **magazzino** (part.IIa 427 sub 11, part.IIa 1024 sub 1 e part.IIa 466) **non è conforme** ai progetti rilasciati in copia dall'Ufficio Edilizia del Comune di Dovadola.

Sono state rilevate le seguenti irregolarità edilizie e/o incongruenze.

a. nel **fabbricato**

- realizzazione di tramezzature di divisione dello spazio interno concessionato;
- realizzazione di un servizio igienico

b. nella **corte**:

- realizzazione di un nuovo manufatto con struttura in elementi in ferro (tettoia in parte tamponata) posizionato sul prospetto est, appoggiato al fabbricato principale.

1.2 La **centrale termica** (part.IIe 427 sub1) **è conforme** alla documentazione allegata alle pratiche edilizie depositate in Comune..

2. Il **deposito**, distinto con la **part.IIa 92** oggetto di pignoramento **non è conforme** alla documentazione catastale. Per il fabbricato, in assenza di pratiche edilizie depositate, la conformità edilizia è stata verificata mettendo a confronto la planimetria catastale di primo impianto con lo stato attuale degli immobili e con altra documentazione per determinarne la forma in data certa.

La planimetria catastale con la rappresentazione dell'attuale fabbricato è stata depositata al Catasto Fabbricati di Forlì il 4 novembre 2009, nelle mappe catastali precedenti, ora soppresse, aveva altra dimensione e forma.

Confrontando l'attuale planimetria con ciò che è rappresentato nei fogli di mappa precedenti sono state rilevate le seguenti differenze:

- variazione della forma del fabbricato da pianta rettangolare a pianta a "V";
- modifiche delle dimensioni planimetriche;

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti per tutti i beni oggetto del LOTTO TRE sono da considerarsi salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

**C.14. QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dai colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia del comune di Dovadola è emerso che è possibile regolarizzare le modifiche realizzate nei fabbricati mentre la tettoia costruita appoggiata al prospetto est del magazzino è opportuno che venga rimossa.

Per la presentazione della pratica di sanatoria, trattandosi di vendita forzata, l'acquirente dovrà tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

*“L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

L’acquirente dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e, insieme all’acquirente deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate ovvero se conviene o è necessario ripristinare lo stato autorizzato. All’interno dell’eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risulteranno ricadenti nell’art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

L’Esperto Stimatore ha tenuto conto che, essendo gli immobili pignorati differenti dalla planimetria catastale, occorrerà:

- affidare ad un professionista regolarmente iscritto ad un albo la presentazione della pratica di sanatoria edilizia e della eventuale variazione catastale;
- pagare una sanzione amministrativa, i diritti di segreteria, ecc;
- e/o sostenere spese di rimozione delle opere non autorizzate;
- smaltire lastre di copertura in eternit

e ha applicato al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,85**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**C.16. QUESITO 16. L’E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle**

**certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

L'art. 3 D.lgs 192/05 definisce l'ambito di applicazione delle norme sull'efficienza energetica e la categoria degli **edifici esenti** dall'obbligo di dotazione dell'APE. I casi di esclusione sono richiamati anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015. Il **magazzino e il fabbricato di servizio** ad uso deposito non sono dotati di impianto di riscaldamento e allo stato attuale di utilizzo rientrano tra i casi **esenti** da APE elencati nell'appendice al punto b) "*edifici artigianali e industriali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/ o le attività che si svolgono al loro interno non ne prevedono il riscaldamento o la climatizzazione*".

La **cabina elettrica** rientra tra i casi esenti da APE elencati nell'appendice A al punto d) "*edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, 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, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo*".

\*\*\*

**C.17. QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....**

La **planimetria** catastale dell'unità immobiliare ad uso **magazzino** non è conforme allo stato di fatto. L'acquirente, se deciderà di presentare una pratica edilizia per regolarizzare le opere non autorizzate, potrà procedere alla variazione catastale.

La **planimetria** catastale della **cabina elettrica** è conforme allo stato di fatto e alla sua

rappresentazione nel progetto di ampliamento depositato in Comune.

La **planimetria** catastale del **deposito**, ha causa del dissesto che ha subito in seguito alla frana del terreno retrostante **non è visitabile**, ma è rilevabile che lo stesso mostra un perimetro esterno che appare conforme alla sua planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE

\*\*\*

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

I beni pignorati non comprendono terreni destinati a colture agricole.

\*\*\*

**C.19. QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**

**C.19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione

d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle dell'immobile da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

### **C.19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la **stima di mercato con il metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere, ha consultato i dati OMI per immobili ad uso magazzini, depositi dotati di corti in zona o in zone simili e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti (magazzini e depositi di medio piccole dimensioni), **da € 300,00 a € 450,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per gli immobili ubicati nella zona di Dovadola B/1 Centrale - Centro Urbano, in un normale stato di manutenzione, indicano un costo unitario che varia:

- per i capannoni industriali, da € 320,00 a € 420,00 al mq.

- per i capannoni tipici, da € 355 a € 400,00 al mq.

- per i laboratori, da € 390,00 a € 530,00 al mq.

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori, dato il perdurare della crisi del mercato, sono inferiori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ma la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Nel nostro caso, tenendo conto della vetustà, dell'ubicazione, della tipologia degli immobile, si ritiene opportuno utilizzare per la stima del magazzino e del deposito il costo unitario di **€ 300,00/mq** (costo unitario minimo rilevato presso gli operatori del settore immobiliare) applicando i coefficienti di riduzione; **0,85** al magazzino per il mediocre stato di conservazione, per la sua

vetustà e per la modesta altezza interna e **0,25** al deposito a causa del suo dissesto statico provocato dal movimento franoso del terreno retrostante.

Applicando i coefficienti di riduzione i costi unitari risultano:

Magazzino € 300,00/mq x 0,85 = € **255,00/mq**

Deposito € 300,00/mq x 0,25 = € **75,00/mq.**

Per le particelle di terreno che si sviluppano nell'intorno delle corti dei fabbricati destinate a deposito, parcheggio e percorsi carrabili e pedonali il costo unitario da utilizzare risulta di € **15/mq.**

Per la cabina elettrica si adatterà un valore complessivo forfettario, dato che potrebbe avere a lungo questa destinazione d'uso e non produrre redditi nel tempo.

### **C.19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili destinati principalmente a magazzino e deposito, la superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per gli immobili pignorati è stato applicato il coefficiente 0,15 alla superficie delle corti esclusive.

**La superficie commerciale** delle unità immobiliari da stimare (per i fabbricati, superficie lorda rettificata calcolata sulla planimetria catastale) ammonta a:

- n. 2 porzioni di magazzino indivisibile non adiacenti una delle quali dotata di corte esclusiva non direttamente comunicante (part.IIe 427 sub 11 e 466) **mq 104,24**
- deposito inagibile con corte esclusiva (part.IIa 92) **mq 170,00**
- cabina elettrica **mq 16,52**

- part.IIe di terreno di complessivi mq **384,00**.

#### **C.19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato e la superficie commerciale degli immobili, il **valore ordinario** delle unità immobiliari pignorate risulta:

- n. 2 porzioni di magazzino indivisibile non adiacenti (part.IIe 427 sub 11 e 466) una delle quali interclusa e dotata di corte esclusiva non direttamente comunicante a causa del mancato pignoramento della porzione centrale del magazzino stesso:

€ . 255,00 x mq 104,24 = **€ 26.581,20**

- deposito inagibile ma riedificabile con corte esclusiva (part.IIa 92):

€ . 75,00 x mq 170,00 = **€ 12.750,00**

- cabina elettrica

a corpo **€ 2.500,00**

- part.IIe di terreno

€ . 15,00 x mq 384,00 = **€ 5.760,00**

**Totale valore ordinario**

€ 26.581,20 + € 12.750,00 + 2.500,00 + € 5.760,00 = **€ 47.591,20**

#### **Detrazioni al valore ordinario**

*Si applicano al valore sin qui calcolato:*

a) *i coefficienti di riduzione* 0,85 per le spese e gli scomodi dovuti per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi e coeff. 0,50 per la ridotta possibilità di utilizzo delle due porzioni di magazzino a causa del mancato pignoramento della porzione di superficie centrale dello stesso.

- magazzino (n. 2 porzioni della sua superficie) :

€ 26.581,20 x 0,85 x 0,50 = € 11.297,01

- deposito € 12.750 ,00 x 0,85 = € 10.837,50

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

- magazzino (n 2 porzioni della sua superficie solo in parte utilizzabili)

€ 11.297,01 x 0,90 = € **10.167,31**

- deposito € 10.837,50 x 0,90 = € **9.753,75**

- cabina elettrica € 2.500,00 x 0,90 = € **2.250,00**

- particelle di terreno € 5.760,00 x 0,90 = € **5.184,00**

**Totale** € 10.167,31 + € 9.753,75 + 2.250,00 + € 5.184,00 = € 27.355,06 arrotondati a € **27.000,00**

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta € **27.000,00**.

(Euro ventisettemala).

**NOTA: NECESSITA' DI COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO e ALTRE PROBLEMATICHE**

La porzione di magazzino non pignorata (part.Ila 1024 sub1) divide le altre due particelle pignorate (mapp.li 427 sub 11 e 466) che non comunicano in nessun punto tra di loro, in questo modo alla part.Ila 427 sub 11 si può accedere dalla solo porta pedonale mentre la part.Ila 466 non ha ingresso dall'esterno ed è alquanto complicato poter realizzare un nuovo portone di accesso in quanto il suo muro di confine è completamente interrato.

**In caso di vendita delle sole 2 porzioni** pignorate del magazzino **è necessario:**

1. per renderle almeno comunicanti e accessibili dall'ingresso carrabile, **costituire** a loro favore una **servitù di passaggio sulla particella non pignorata** (1024 sub 1).

2. perché resti accessibile dalla strada pubblica la porzione di magazzino non pignorata, costituire una **servitù di passaggio sulla maggior parte** delle part.Ile del **LOTTO TRE** (mapp.li 433, 464, 465, 466, 467, 468 e 92) a favore della part.Ila 1024 sub 1

3. **Tenere in conto** che la porzione di magazzino non pignorata, distinta con **la part.Ila 1024 sub 1** (intestata per 1/2 a persona non esecutata) **separata dalle altre porzioni di magazzino** e gravata da servitù di passaggio è praticamente inutilizzabile come deposito e quasi completamente priva di appetibilità nel mercato immobiliare di conseguenza il suo **valore di stima** risulterebbe **quasi nullo con grave danno in particolare per il comproprietario non esecutato**.

Si evidenzia infine che per accedere alla part.Illa 1024 sub 1 è necessario attraversare altri subalterni della stessa part.Illa 1024 di proprietà demaniale per l'uso delle quali l'attuale ditta locataria paga diritti di concessione all'ARPAE (vedi all. C.13 ) e che la concessione va rinnovata in caso di modifica della Ditta che utilizza il magazzino.

\*\*\*

**C.19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata la quota di 1/2 della proprietà che ammonta a:

€ 27.000,00 x 1/2 = € **13.500,00**

(Euro tredicimilacinquecento).

\*\*\*

**C.20. QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

I beni pignorati (che comprendono un magazzino (composto di tre unità immobiliari non divisibili in natura delle quali solo due pignorate), un fabbricato di servizio ad uso deposito reso inutilizzabile da una frana, corti esclusive e comuni, una cabina elettrica e alcuni terreni nell'intorno delle corti della superficie complessiva di mq 384,00), **non sono** comodamente **divisibili** perché in caso di divisione avremmo un notevole aumento delle problematiche relative agli accessi ai singoli fabbricati e alle part.Ille di terreno, oltre al fatto che uno dei fabbricati è stato interessata da una frana e che tra il magazzino e le corti si trovano aree urbane di proprietà demaniale attualmente in uso alla Ditta locataria del magazzino stesso.

\*\*\*

**C.21. QUESITO 21. L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Per quel che riguarda i **tre** fabbricati pignorati, trattandosi di immobili con notevoli problematiche già più volte descritte, si ritiene che nello stato di fatto in cui si trovano e in cui vengono venduti, non abbiano nessuna appetibilità sul mercato delle locazioni, mentre per le corti è possibile determinare un valore di locazione per l'uso di deposito all'aperto.

Dalle ricerche effettuate risulta che i depositi all'aperto di superfici analoghe, situati in zone simili sono locate a corpo mediamente a € 200,00 mensili.

---

**DATI COMUNI AI TRE LOTTI**

---

**QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

L'E.S. ritiene che i beni oggetto di stima - un appartamento con cantina e garage in Via XXV Aprile al civ. 8, un capannone ad uso laboratorio con accesso dalla corte del condominio in Via XXV Aprile, 8 e un piccolo complesso immobiliare in Viale Dante composto da un magazzino (formato da tre unità immobiliari indivisibili una delle quali non pignorata), corti comuni e di altra proprietà, un deposito con corte esclusiva, una cabina elettrica e alcuni terreni di proprietà nell'intorno delle corti - abbiano maggior attrattiva se venduti **divisi** nei tre **lotti** proposti.

**QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale della parte eseguita.**

Il codice fiscale della parte eseguita è il seguente:

\*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

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

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, n. 6 P.II S.A Reg. – Uff. – dell'anno 1988 rilasciato all'E.S. dal Comune di Dovadola in data 12.01.24, la signora \*\*\*\*\* risulta aver contratto matrimonio in Dovadola in data 08.05.1988 con il sig. \*\*\*\*\* .

Nell'estratto alla voce annotazioni è scritto:

“Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

\*\*\*

**QUESITO 25.** *..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.*

**LOTTO UNO**

Nell'appartamento distinto con la particella 416 sub 3 è residente la parte esecutata che utilizza anche il garage distinto con la particella 416 sub 7.

Si allega il certificati di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Dovadola.

(v. all.to 8).

**LOTTO DUE**

Si tratta di un laboratorio artigianale locato.

**LOTTO TRE**

Si tratta di un complesso di beni locati fabbricati e terreni. I fabbricati hanno destinazione d'uso a magazzino, deposito e centrale termica.

\*\*\*

**QUESITO 26.** *L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

\*\*\*

**QUESITO 27.** *L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)....*

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita è assoggettata ad imposta di registro.

\*\*\*

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

L'E.S. ha richiesto la proroga del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale che le è stata concessa.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia alla parte esecutata, sia allai creditoreli procedenteli, sia allai creditoreli intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

#### NOTE

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

Con osservanza.

ELENCO ALLEGATI:

**A. LOTTO UNO**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALLA PARTE ESECUTATA
11. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**B. LOTTO DUE**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI (MAPPA CATASTALE)
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
10. COMUNICAZIONI INVIATE ALLA PARTE ESECUTATA

**C. LOTTO TRE**

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
2. PLANIMETRIE ATTUALI ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI ATTUALI
4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
5. STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
6. ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
7. VISURE IPOTECARIE CONSERVATORIA RR.II.
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
9. CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 10.COMUNICAZIONI INVIATE ALLA PARTE ESECUTATA
- 11.CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 12.ATTO DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO
- 13.CONCESSIONE DEMANIALE
- 14.CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA