

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\* \* \*

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.16.22 R.G.ES.

### Sintesi:

**LOTTO 1:** APPARTAMENTO - Comune di Forlì, Via Aldo Moro n.10

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 235.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 211.400,00

**LOTTO 2:** APPARTAMENTO - Comune di Forlì, Via Simone Vespi n.17

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....	€ 146.500,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 132.000,00

# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.16/22 R.G.ES.

## Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione immobile lotto 1.....	pg.20
Descrizione immobile lotto 2.....	pg.22
Proprietà dei beni.....	pg.35
Formalità/vincoli.....	pg.40
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.42
Abusi edilizi rilevati.....	pg.46
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.48
Stima del Valore Commerciale.....	pg.49
Codice Fiscale / Partita Iva debitori.....	pg.59
Stato Civile debitori.....	pg.60
Conclusioni.....	pg.61

In data 24.10.2022, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 16/2021 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

**Quesito 1:** Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

All'esecutato, veniva inviata in data 06.03.2023 la comunicazione tramite raccomandata in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.16/2022; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia; si è provveduto a fissare la data dei sopralluoghi in data 03.04.2023. I sopralluoghi sono stati più volte rinviati; il primo sopralluogo è stato eseguito il 6 aprile 2023 in via Simone Vespi e si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione degli occupanti dell'immobile. Il sopralluogo in via Aldo Moro (Gian Raniero Paulucci Ginnasi) è stato effettuato in data 26.04.23 alla presenza del Custode e con l'ausilio di un fabbro.

**Quesito 2:** Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 18.01.2022, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.69/22, risultano essere situati nel Comune di Forlì (FC), come di seguito definiti:

### **Immobile 1:**

1) “ Porzione di Fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Gian Raniero Paulucci Ginnasi n. 38<sup>1</sup> (costituita da un appartamento e da un vano ad uso garage, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì come segue:

- Foglio 201, particella 377, sub. 22, vani 5, cat. A/3, cl. 5, Via Gian Raniero Paulucci Ginnasi n. 38, piano T-2, Rendita Euro 503,55;

- Foglio 201, particella 377, sub. 17, mq. 13, cat. C/6, cl. 3, Via Gabriele Foschiatti n. 1, piano T, Rendita Euro 67,14.

Con proporzionale quota di comproprietà 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 distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 201, con la particella 377 di mq. 1.229 (Ente Urbano)”.

---

<sup>1</sup> In realtà al sopralluogo è risultata essere via Aldo Moro n.10.

**Immobile 2:**

2) "Porzione di Fabbricato condominiale sita in Forlì Via Simone Vesi n.17, costituita da un appartamento al piano terzo ed un garage al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Foglio 184, particella 498, sub. 7, vani 5, cat. A/4, cl. 6, Via Simone Vesi n. 17, piano 3, Rendita Euro 413,17;
- Foglio 184, particella 498 sub. 9, mq. 15, cat. C/6, cl. 4, Via Simone Vesi n. 19, piano T, Rendita Euro 90,64.

E' compresa una proporzionale quota di comproprietà 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, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 1, foglio 184 con la particella 498 di mq. 457 (Ente Urbano)".

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

**A favore:** [REDACTED]

[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

[REDACTED]

relativamente agli immobili indicati e per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà) sui fabbricati.

*Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .*

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Storiche Catastali<sup>2</sup> eseguite per immobile, la piena proprietà risulta dell'esecutato. I beni vengono qui descritti come sotto definiti:

**Immobile 1:**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.22, cat.A/3 Cl.5 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 114, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte<sup>3</sup> mq.111 – via Gian Raniero Paulucci Ginnasi n.38, Rendita € 503,55;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.17, cat.C/6 Cl.3 consistenza mq.13, Superficie catastale Totale mq.15 – via Gabriele Foschiatti n.1, Rendita € 67,14;

**Immobile 2:**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.7, cat.A/4 Cl.6 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 74, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte<sup>4</sup> mq.72 – via Simone Vesi n.17, Rendita € 413,17;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.9, cat.C/6 Cl.4 consistenza mq.15, Superficie catastale Totale mq.15 – via Simone Vesi n.19, Rendita € 90,64;

---

<sup>2</sup> Visure Storiche per immobile del 05.01.2023;

<sup>3</sup> Escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti o non comunicanti” – cfr.Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

<sup>4</sup> Escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti o non comunicanti” – cfr.Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

**NOTA:** Sia nei dati catastali che nella trascrizione del pignoramento, l'immobile 1, viene indicato sempre situato in via Gian Raniero Paulucci Ginnasi e al numero civico 38. Durante il sopralluogo è emerso che il tratto di strada dove è situato il fabbricato, ad oggi, è denominata "via Aldo Moro" e l'immobile dove insiste l'appartamento in oggetto, è riconducibile al civico n.10. Ovvero, l'appartamento si trova in via Aldo Moro n.10 e non in via Gian Raniero Paulucci n.38. Quindi, la corretta definizione catastale risulta essere:

### **Immobile 1:**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.22, cat.A/3 Cl.5 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 114, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq.111 – via Aldo Moro n.10, Rendita € 503,55;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.17, cat.C/6 Cl.3 consistenza mq.13, Superficie catastale Totale mq.15 – via Aldo Moro n.10, Rendita € 67,14;

### **Immobile 2:**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.7, cat.A/4 Cl.6 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 74, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq.72 – via Simone Vesi n.17, Rendita € 413,17;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.9, cat.C/6 Cl.4 consistenza mq.15, Superficie catastale Totale mq.15 – via Simone Vesi n.19, Rendita € 90,64;

L'E.S. ha provveduto a redigere e a presentare una "istanza di correzione" dell'indirizzo e del numero civico.

Il tutto come rappresentato sinteticamente nella sottostante Tabella:

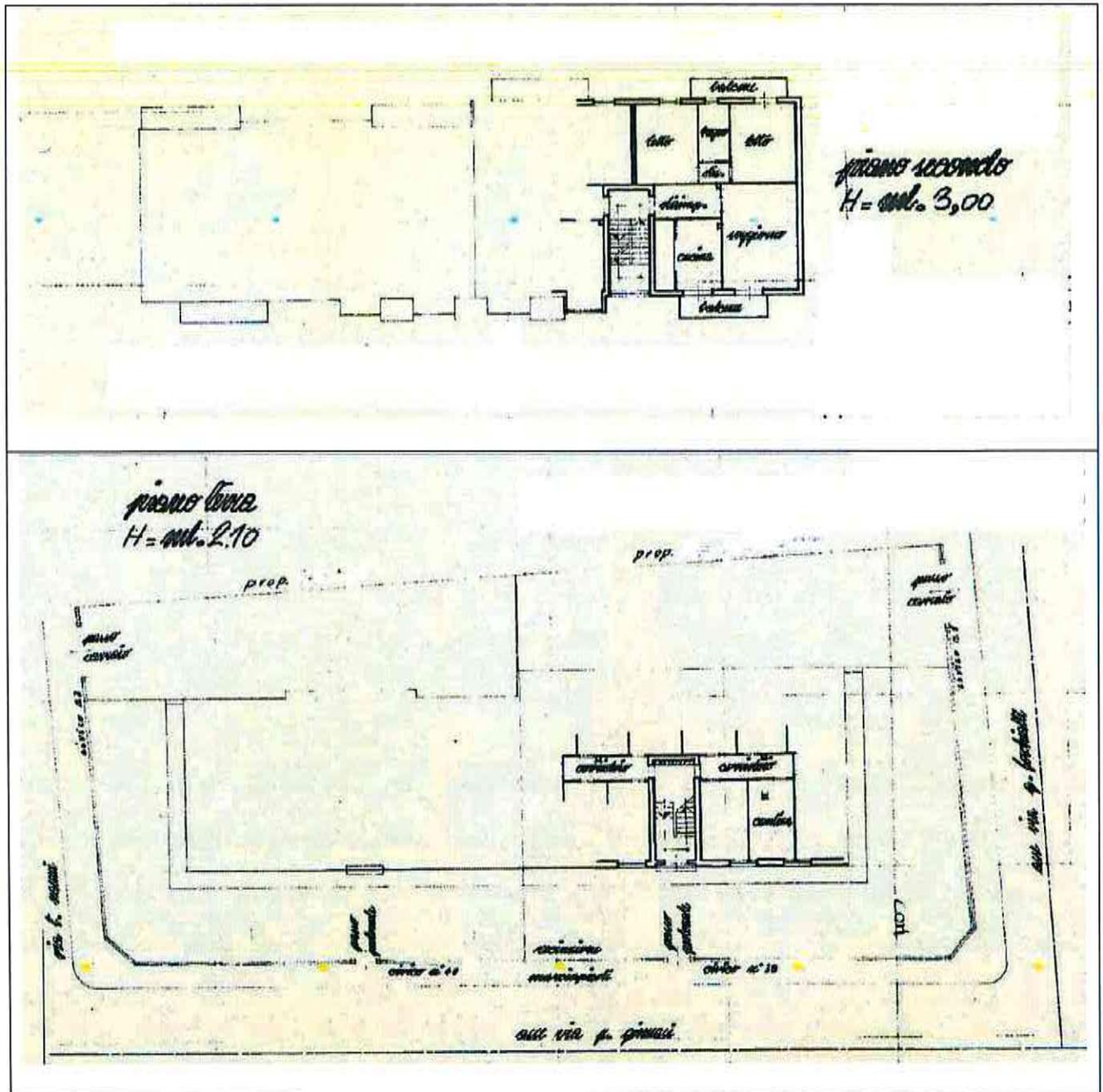
Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalt erno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE 1	Forlì Via A.Moro	1/1	201	377	22	A/3	5	114 mq.
IMMOBILE 1	Forlì Via A.Moro	1/1	201	377	17	C/6	3	15 mq.
IMMOBILE 2	Forlì Via S.Vesi	1/1	184	498	7	A/4	6	74 mq.
IMMOBILE 2	Forlì Via S.Vesi	1/1	184	498	9	C/6	4	15 mq.



## PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI FORLÌ – FG.201, PART.LLA 377, SUB.22

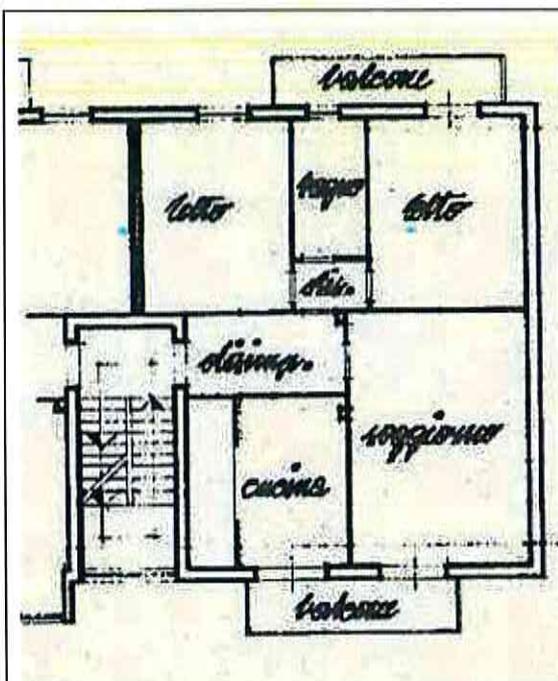
via Aldo Moro/via Gabriele Foschiatti



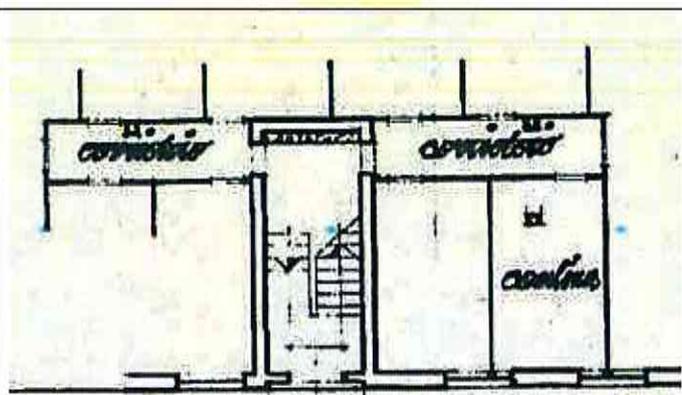
Le planimetrie catastali riferite al Foglio 201, Part.377, risultano depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 14.01.1971.

Il bene rappresentato con il sub.22 è un appartamento al secondo piano di un fabbricato condominiale, definito da “disimpegno”, “cucina” e “soggiorno” con “balcone”, “disimpegno” della zona notte, due “camere da letto” delle quali una con accesso ad un ulteriore “balcone” ed un “bagno”.

Lo stesso subalterno comprende la “cantina” al piano terreno.



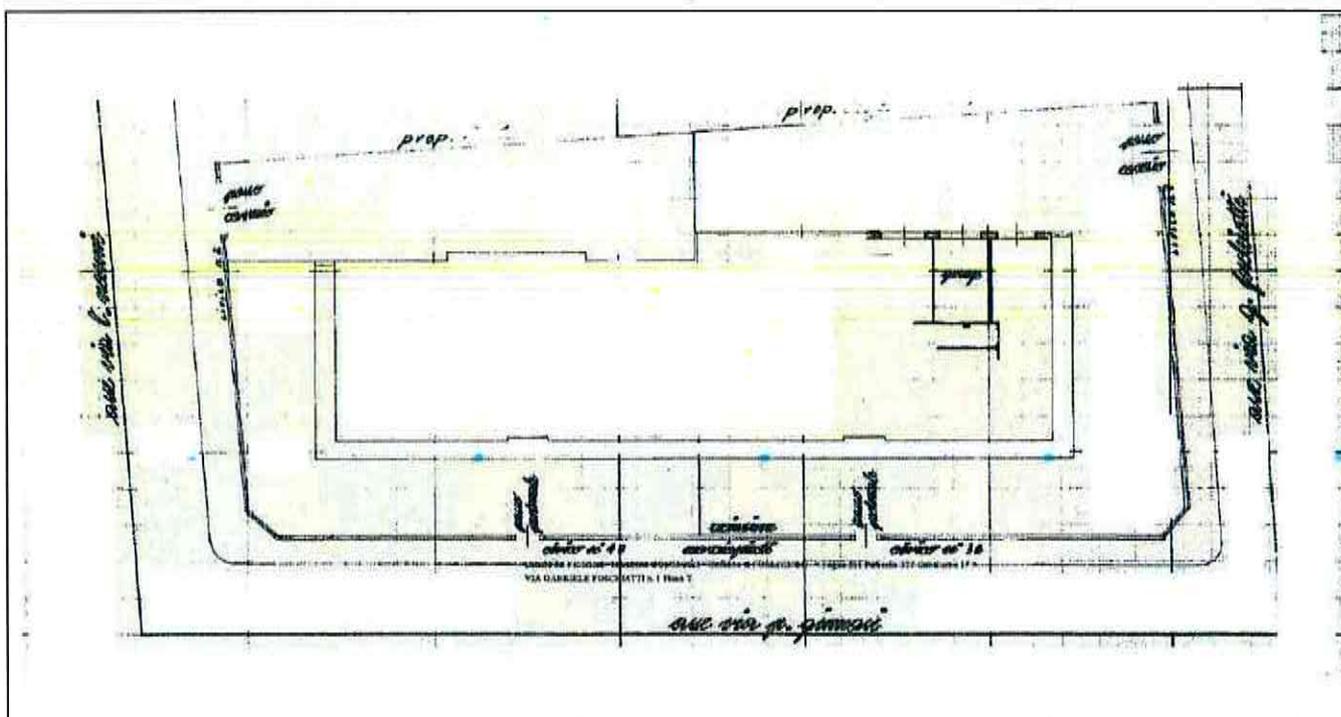
*piano secondo*



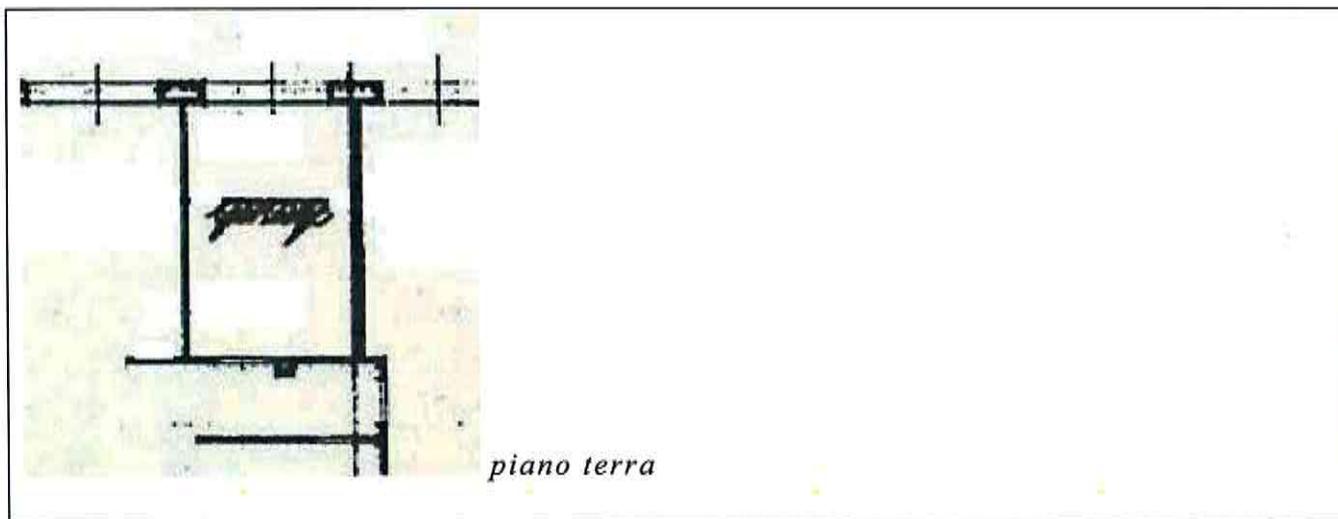
*piano terra*

COMUNE DI FORLÌ – FG.201, PART.LLA 377, SUB.17

via Aldo Moro/via Gabriele Foschiatti



Il bene rappresentato con il sub.17 è garage situato al piano terreno del fabbricato.



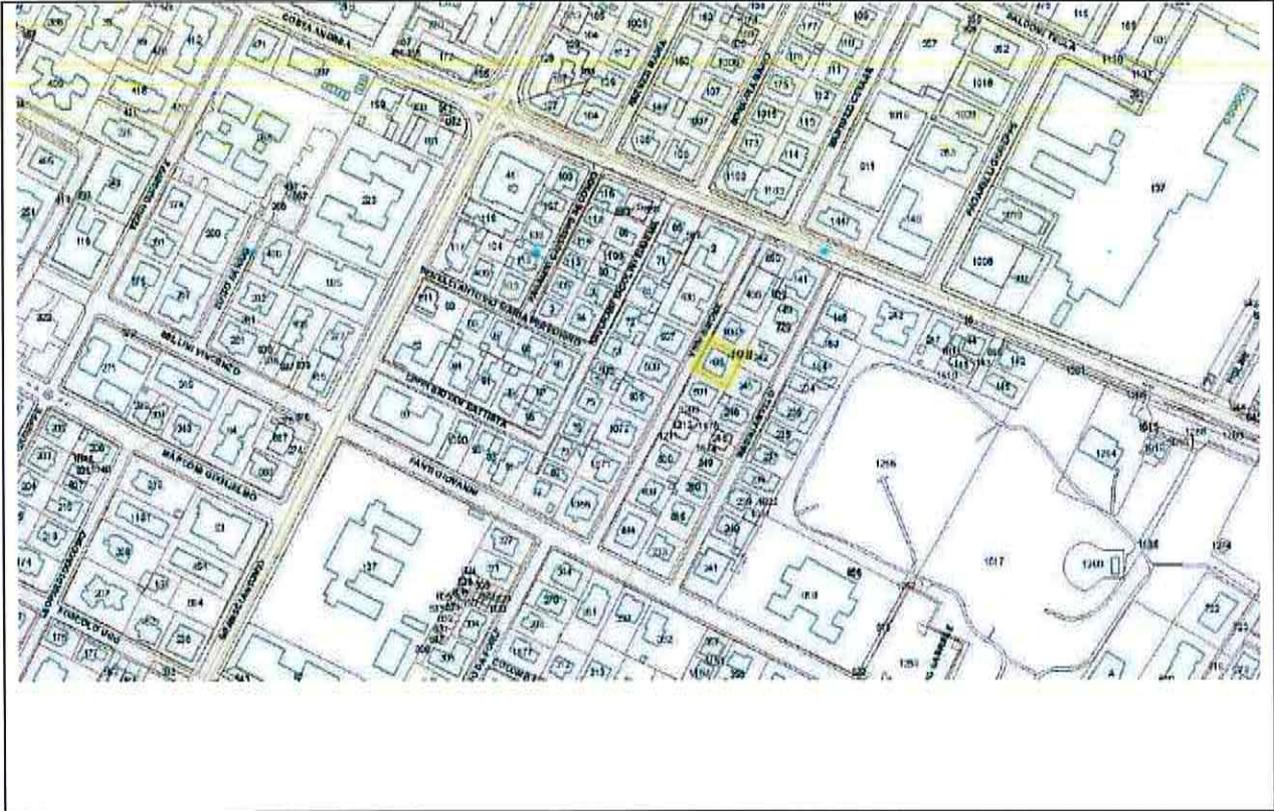
Nota: Nelle planimetrie catastali del 1971, la via dove sorge il fabbricato è identificata come "via Gian Raniero Paulucci Ginnasi", come già sopra detto, tale tratto ha preso successivamente il nome di "via Aldo Moro".

**IMMOBILE 2**

**ESTRATTO DI MAPPA**

**COMUNE DI FORLÌ – FG.184 PART.LLA 498**

**via Simone Vespi**



# DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI

FG.184, PART.LLA 498

via Simone Vespi

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
FORLI		184	498			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA SIMONE VESI	15	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
2	VIA SIMONE VESI	15	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIA SIMONE VESI	17	1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
4	VIA SIMONE VESI	17	1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
5	VIA SIMONE VESI	17	2			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
6	VIA SIMONE VESI	17	2			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
7	VIA SIMONE VESI	17	3			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
8	VIA SIMONE VESI	17	3			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
9	VIA SIMONE VESI	19	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
10	VIA SIMONE VESI	19	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	VIA SIMONE VESI	19	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
12						Immobile Soppresso
13	VIA SIMONE VESI		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
14	VIA SIMONE VESI	SNC	T			Bene comune non censibile

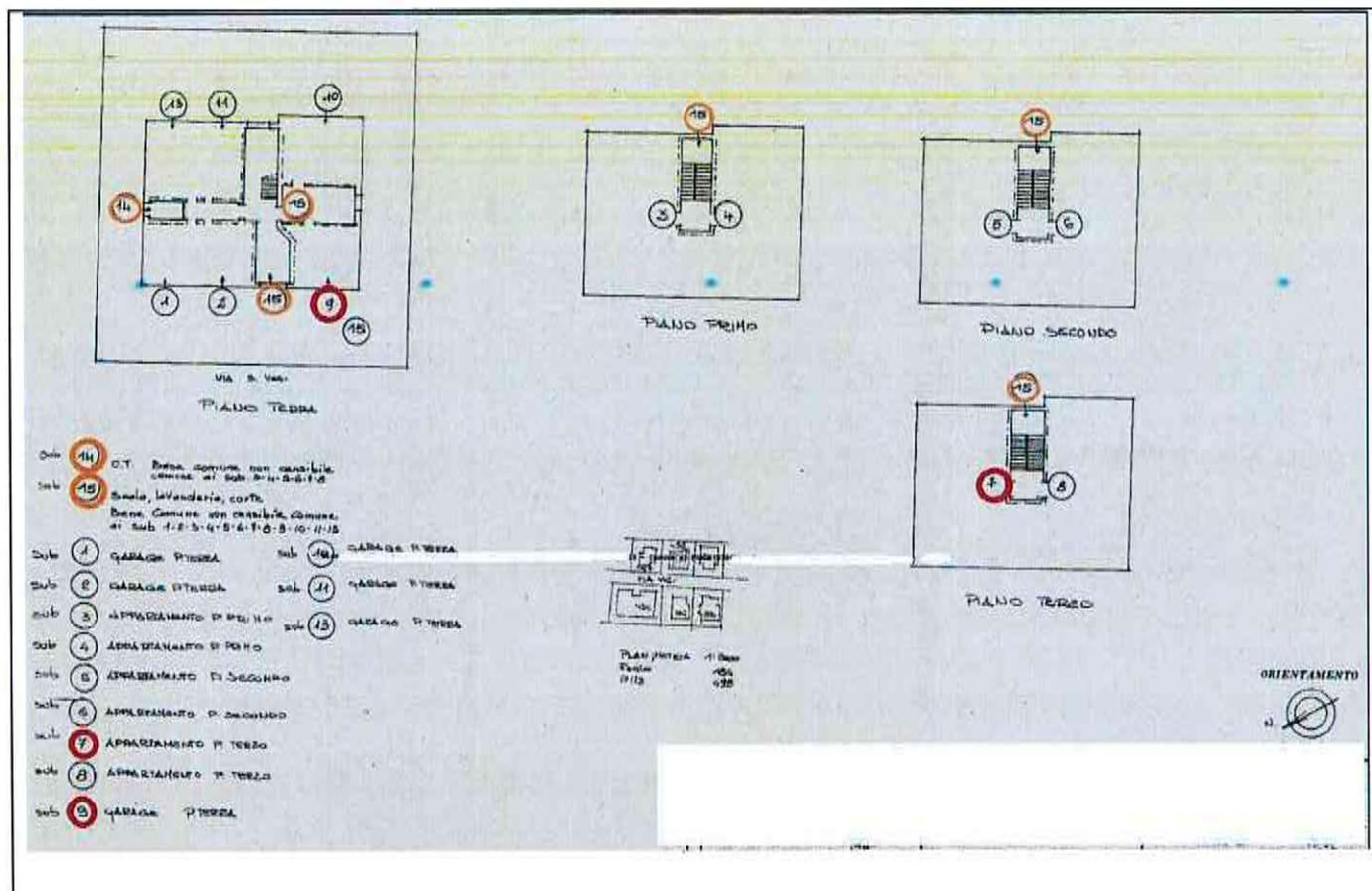
Dall'analisi dei subalterni si evince che il bene, oggetto di perizia, è un appartamento (sub.7) che si sviluppa al terzo piano di un fabbricato residenziale composto da 6 appartamenti, con annesso garage (sub.9) al piano terra.

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI

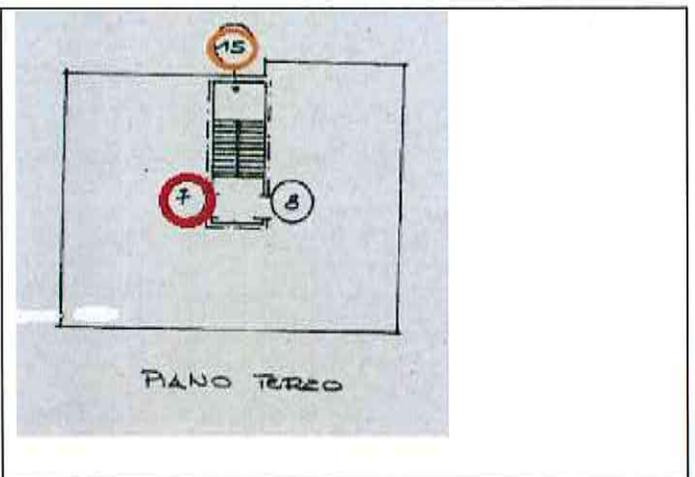
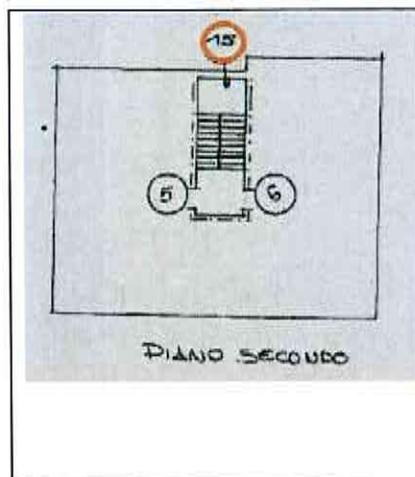
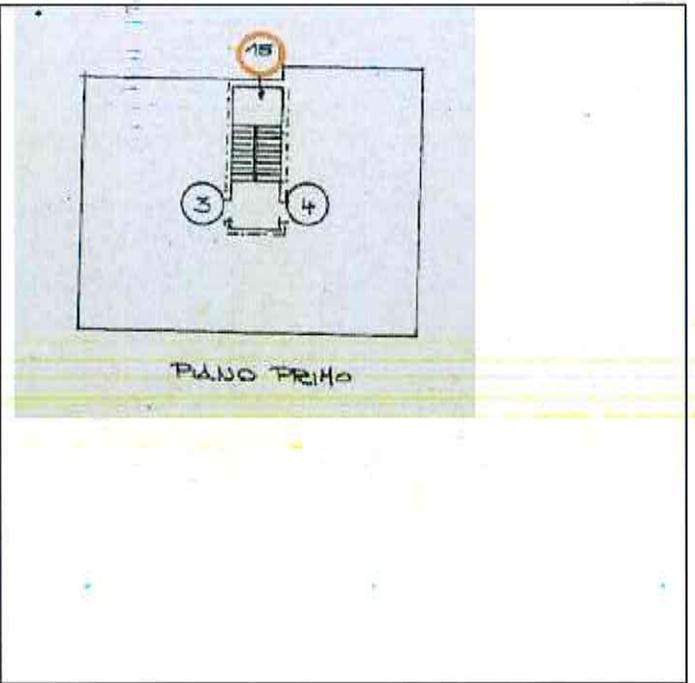
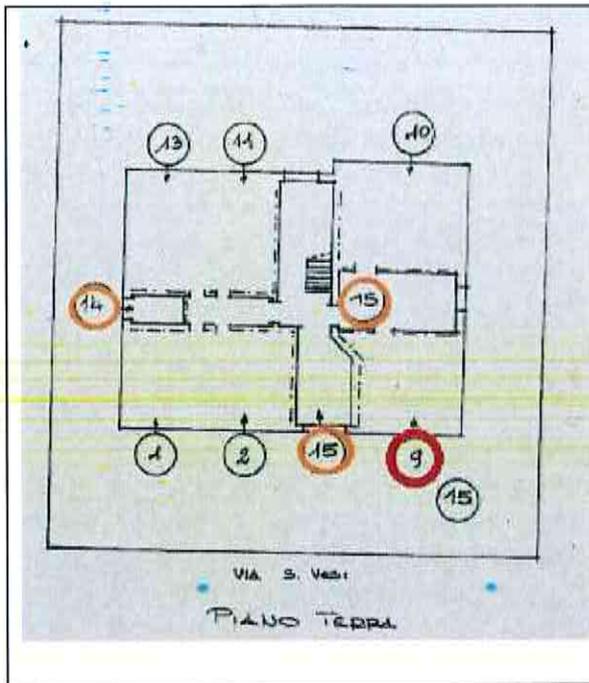
FG.184, PART.LLA 498

via Simone Vespi



I subb.14 e 15 sono identificati come Beni Comuni Non Censibili, in particolare il sub.14 (Centrale Termica), è BCNC ai subb.3, 4, 5, 6, 7, 8, mentre il sub.15 (Scala, Lavanderia, Corte) è BCNC ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

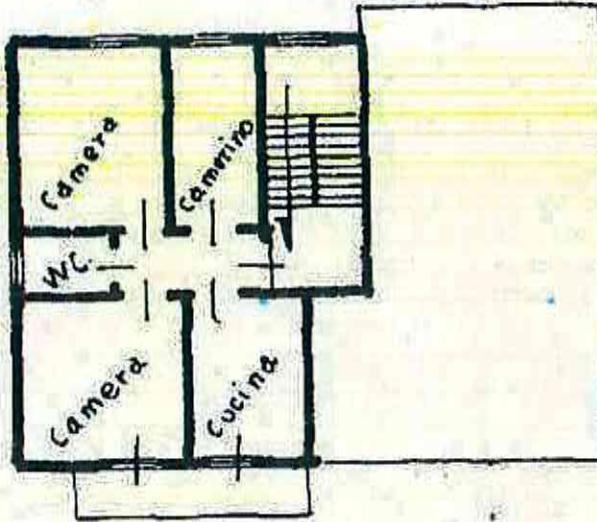
Nota: si evidenzia che l'“Elenco Subalterni Assegnati” non riporta il subalterno 15 che, invece, è correttamente presente nel “Quadro Dimostrativo delle Parti Comuni” attualmente vigente presso l’Agenzia delle Entrate.



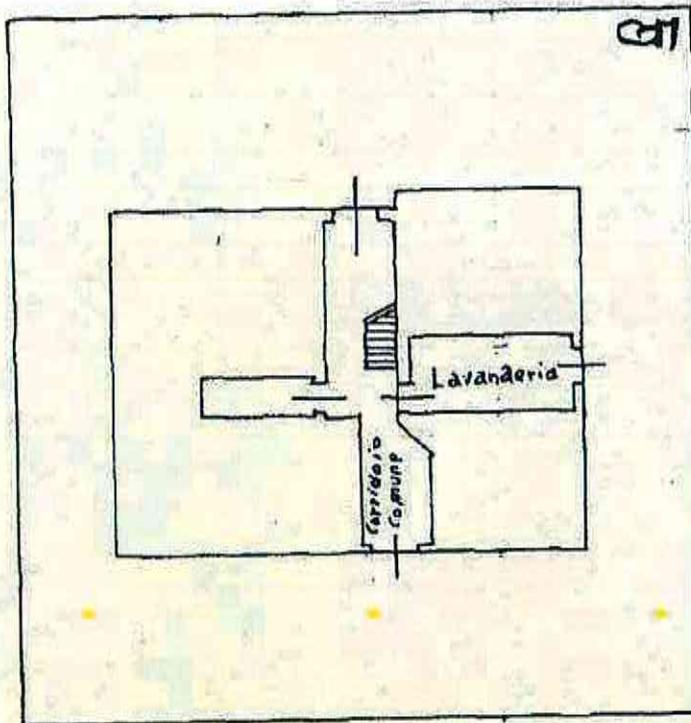
PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI FORLÌ – FG.184, PART.LLA 498, SUB.7

via Simone Vespi



piano terzo



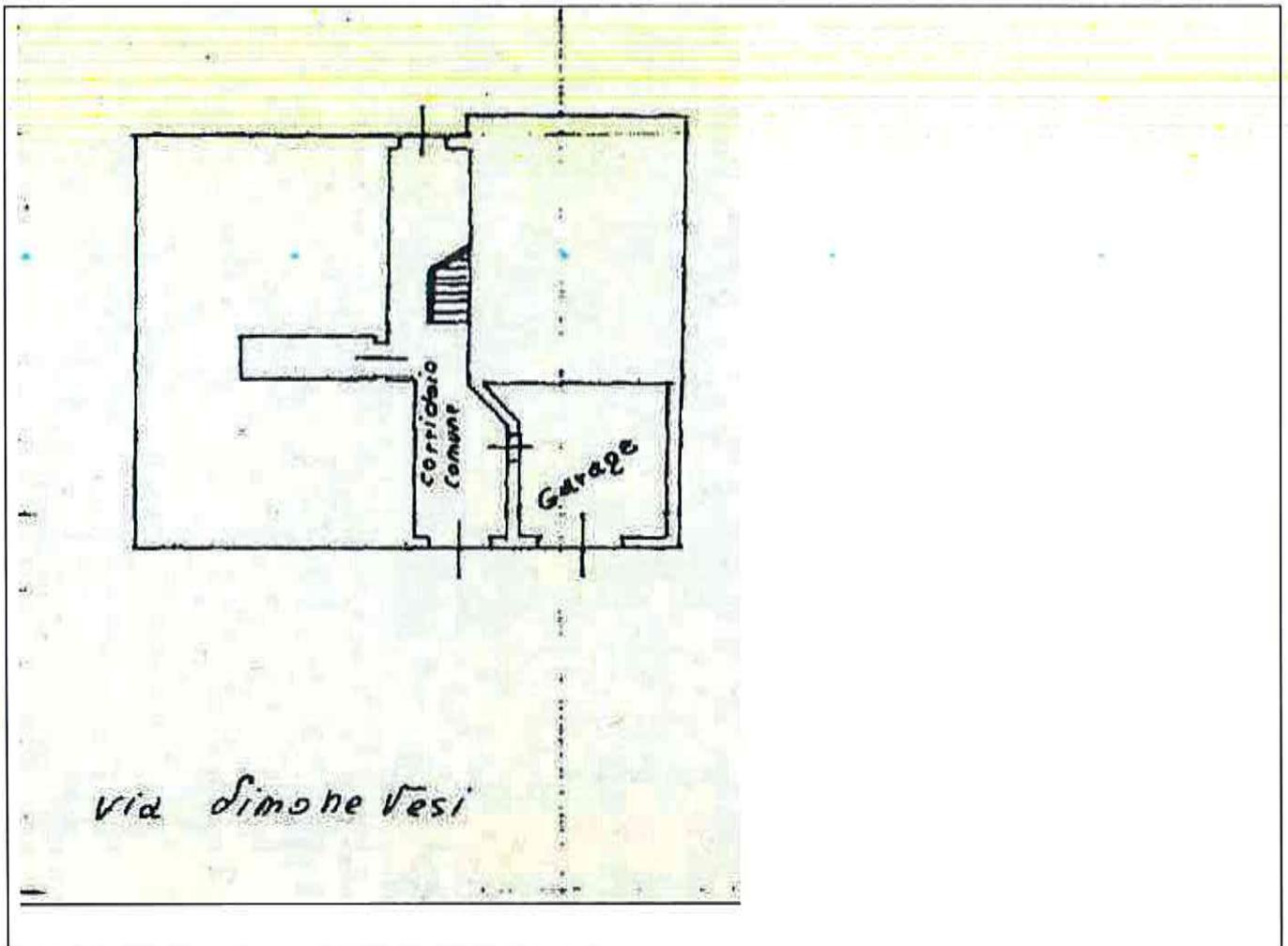
via Simone Vespi

piano terra

## PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI FORLÌ – FG.184, PART.LLA 498, SUB.9

via Simone Vesi



Le planimetrie catastali riferite al Foglio 184, Part.498, risultano depositate in data 29.01.1969.

Il bene rappresentato con il sub.7 è un appartamento al terzo piano di un fabbricato condominiale, definito da "disimpegno", "cucina", due "camere da letto", "camerino", "bagno" e "balcone".

Il sub.9 rappresenta il garage al piano terreno.

### Confini:

Immobile 1: I beni confinano, oltre che con detta via (riconosciuta in quel tratto come via Aldo Moro), anche con le vie Foschiatti Gabriele e Nanni Torquato, oltre le part.lle 402 e 397 del medesimo foglio catastale, salvo altri.

Immobile 2: I beni confinano, oltre che con detta via (via Simone Vesi), con le part.lle 501, 245, 242 e 1067 del medesimo foglio catastale, salvo altri.

### Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

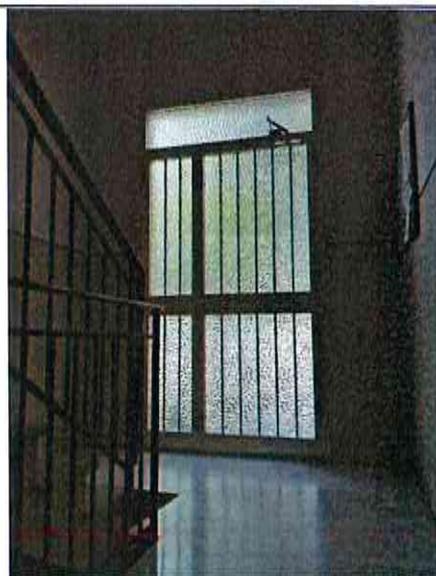
**DESCRIZIONE: IMMOBILE 1**

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI FORLÌ (FC), VIA A.MORO

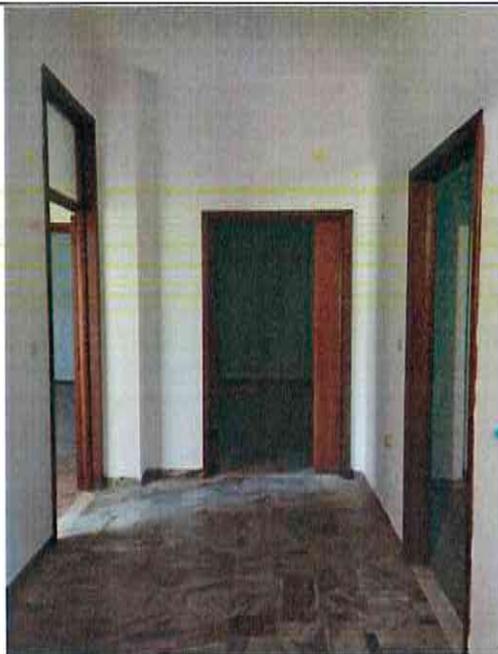


*Immagine di Google Maps*

Il fabbricato del quale è parte l'appartamento in oggetto, si trova in posizione angolare tra via Aldo Moro e via Gabriele Foschiatti, in zona ottimamente servita e ben collegata al centro città. Il fabbricato condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra destinati alla residenza, oltre al piano terra destinato all'ingresso e ai garage.



L'appartamento è situato al secondo piano dell'immobile, ed è identificato al numero interno 4.

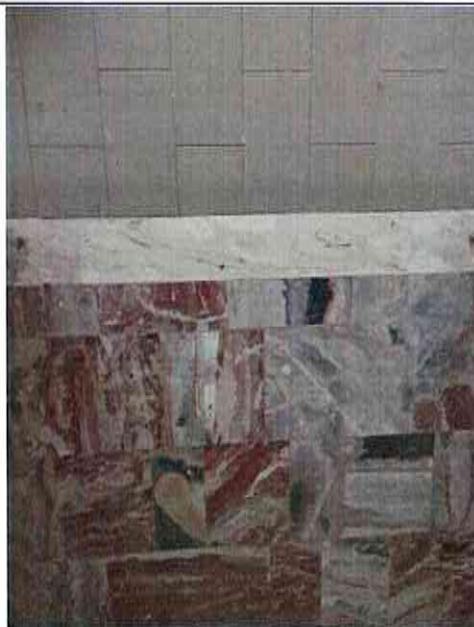
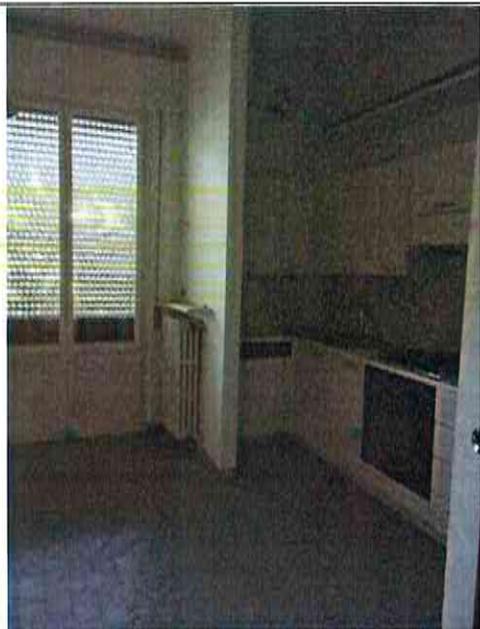


L'entrata è definita da un portoncino ligneo che introduce nel vano di "ingresso" di circa mq.7,51 (calpestabili) che distribuisce la "zona giorno" definita da "cucina" di circa mq.15,72 (calpestabili) e "soggiorno di circa mq.26,52 (calpestabili).

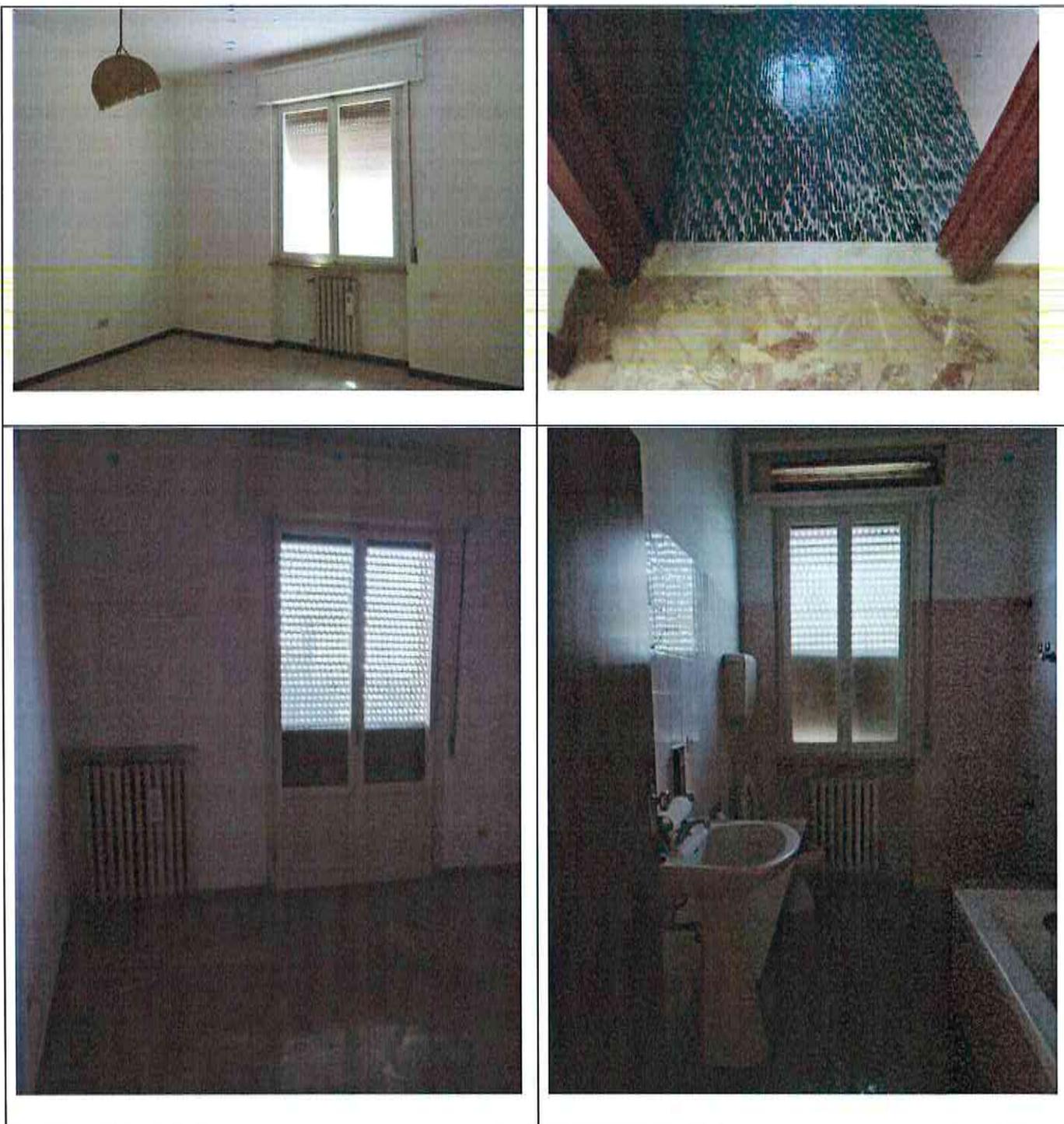
Questi due vani hanno l'accesso al "balcone" posto sul fronte principale dell'edificio, di superficie mq.6,39 circa.



La cucina è caratterizzata dalla presenza di due tramezzi divisori che dividono la “zona pranzo” dalla “cucina” vera e propria.



Dal vani di ingresso si accede al “disimpegno” della “zona notte” di circa mq.2,17 (calpestabili) che permette di accedere a due “camere da letto” di circa mq.16,52 e mq.17,19 (calpestabili); quest’ultima ha l’accesso al “balcone” di mq.7,23 circa, posto sul retro del fabbricato.



Le due camere da letto doppie sono divise tra loro dal “bagno” di circa mq.5,68 (calpestabili).

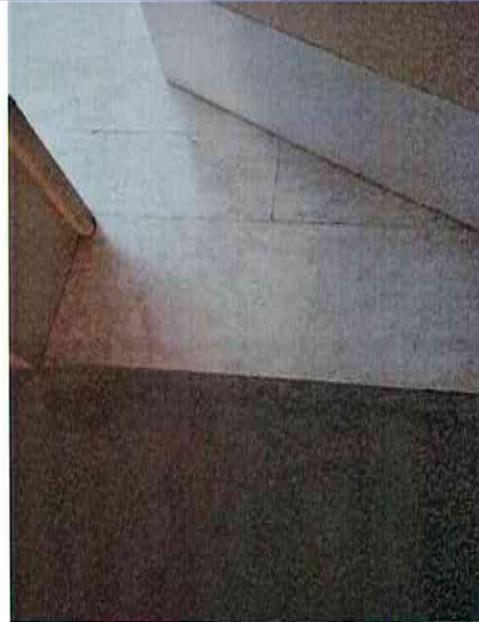
Gli infissi esterni sono caratterizzati da finestre e/o porte-finestre in legno verniciato e a vetro singolo con tapparelle in pvc.



Complessivamente l'appartamento, pur vetusto, è in buone condizioni manutentive e, in apparenza, non necessita di particolari interventi e/o opere manutentive straordinarie. Gli impianti appaiono sottotraccia e sono presenti l'impianto elettrico, idrico sanitario e il riscaldamento è autonomo a gas metano, con caldaia collocata nella "cucina" e termosifoni in ogni vano.

Al piano terra del fabbricato si trovano i garage, tra i quali anche quello oggetto di perizia, e la cantina annessa all'appartamento. L'accesso al garage avviene anche internamente al fabbricato, attraverso le parti comuni dello stesso che conducono al vano scala a doppia rampa che collega tutti i piani dell'immobile. Di fronte alla porta del garage è collocata quella della cantina di superficie mq.12,46 calpestabili. Il garage è caratterizzato da un portone ligneo a due ante con apertura manuale (passaggio di altezza cm.195 da terra e larghezza cm.224) che introduce in un vano di dimensioni cm.301 x cm.461, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico risulta esterno con cavi lasciati a vista. Sono necessari interventi per la riparazione e la messa a norma dell'impianto.



L'E.S. ovviamente non può garantire il funzionamento degli impianti esistenti e, quindi, potrebbero essere necessarie verifiche da parte di tecnici qualificati.

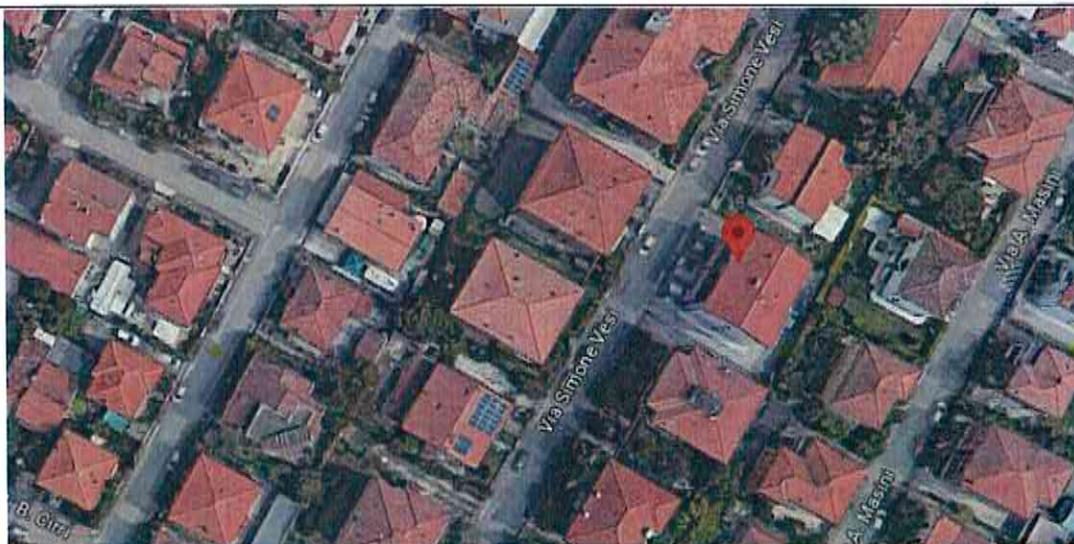
Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

**DESCRIZIONE: IMMOBILE 2**

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI FORLÌ (FC) VIA S. VESI



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*



*Immagine di Google Maps*

L'immobile, oggetto di perizia estimativa, è un appartamento sito in un fabbricato residenziale situato nella prima periferia della città "zona musicisti – grandi italiani" di Forlì, in via Simone Vespi n.17, in una zona prevalentemente residenziale ben servita e ottimamente collegata al centro città.



*Immagine di Google Maps*

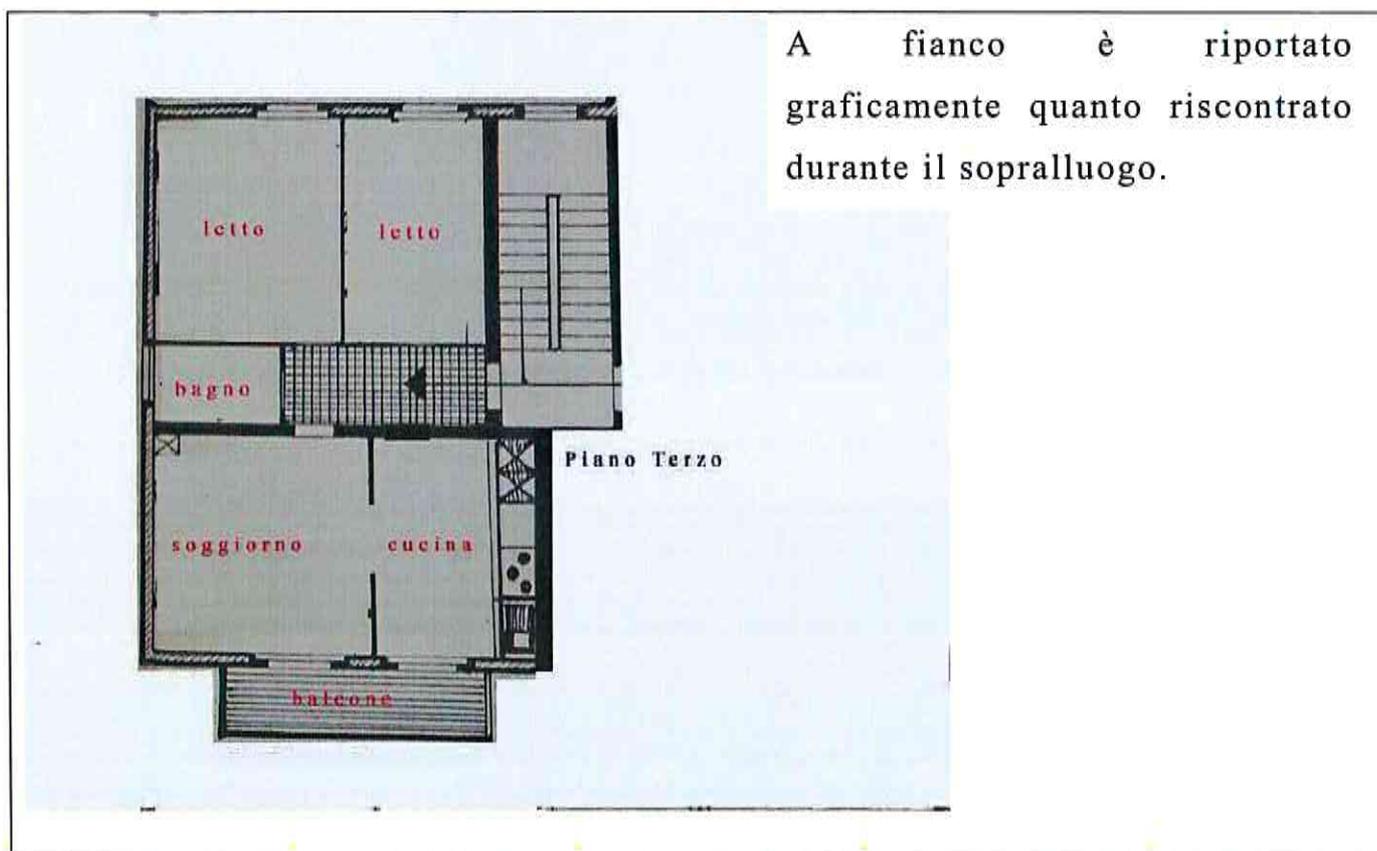
L'appartamento, oggetto di valutazione, si trova in un fabbricato residenziale, privo di ascensore, composto da 6 unità abitative distribuite su tre livelli, oltre ai servizi distribuiti al piano terreno. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato in colori chiari, con facciata definita da balconi che sottolineano la distribuzione nei tre livelli residenziali.

Al piano terreno sono collocati i portoni dei garage, intervallati dalla porta di ingresso al fabbricato.

L'appartamento, oggetto di stima, è situato al terzo e ultimo piano del complesso edilizio, con garage al piano terreno, come meglio indicati nell'immagine a riportata a destra.



All'appartamento si accede attraverso un portoncino blindato che introduce nel disimpegno dell'immobile, sul quale si aprono gli ingressi dei vari locali. Di fatto, la distribuzione dei vani corrisponde con la planimetria catastale sopra riportata e descritta, alla quale però, è stata apportata una modifica all'ingresso della "cucina" che, invece di avere l'accesso direttamente dal "disimpegno" ha l'accesso dalla "camera" adiacente; ovvero, è stato chiuso il passaggio che permetteva di entrare nella cucina dal disimpegno, creando un passaggio (largo cm.137 circa) dalla camera attigua. Tale variazione di aperture sui tramezzi non è stata rilevata nei disegni concessionari e depositati presso il Comune di Forlì.



Il disimpegno, da rilievo strumentale, risulta di circa mq.5,34 (calpestabili), mentre le due camere da letto sono rispettivamente di circa mq.10,66 (calpestabili) e mq.16,04 (calpestabili). Di fronte all'ingresso, il servizio igienico, dotato di tutti i sanitari in ceramica con doccia, ha una superficie calpestabile di circa mq.3,57, mentre la camera "soggiorno" e la cucina, hanno superfici calpestabili rispettivamente di circa mq.15,80 e circa mq.10,63.



A fianco è riportato il disegno regolarmente concessionato presente nella pratica edilizia, dove l'entrata alla cucina avviene dal corridoio/disimpegno di ingresso.

L'appartamento, in generale, si presenta in buone condizioni manutentive e con un buon livello di finiture. La pavimentazione è prevalentemente in legno con pareti intonacate e tinteggiate; nel servizio igienico le pareti presentano un rivestimento in gres (fino a circa cm.208 da terra) come nella pavimentazione. Anche la cucina ha un rivestimento parietale a mosaico in tutta la "zona cottura". Le altezze dei vani sono superiori a cm.300 (circa cm.303 rilevati).





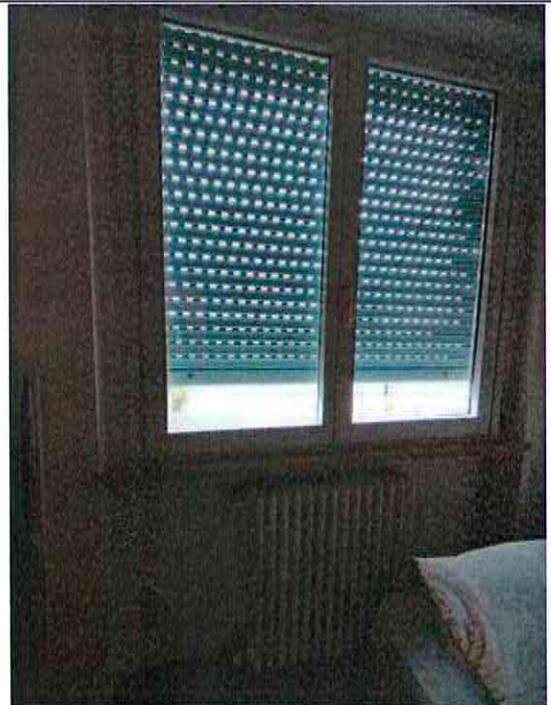
Particolare del Balcone



Particolare della finestra



Particolare della parete della cucina



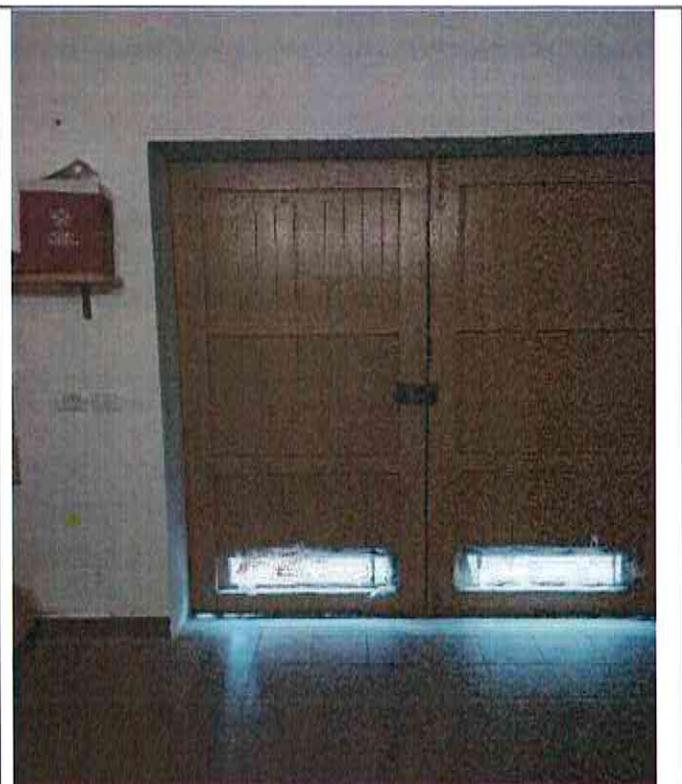
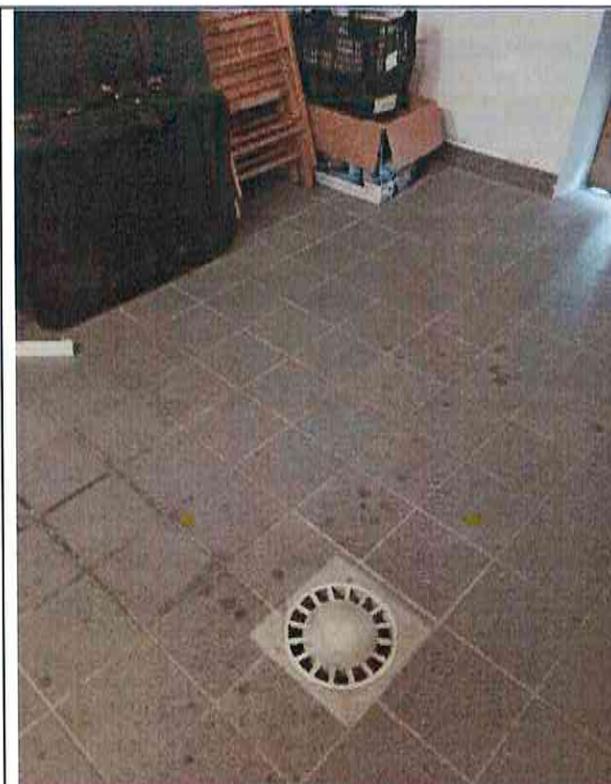
Particolare della finestra

Gli infissi esterni sono in legno verniciato e dotati di vetrocamera con tapparelle in pvc. Ogni locale è dotato di termosifone in alluminio.

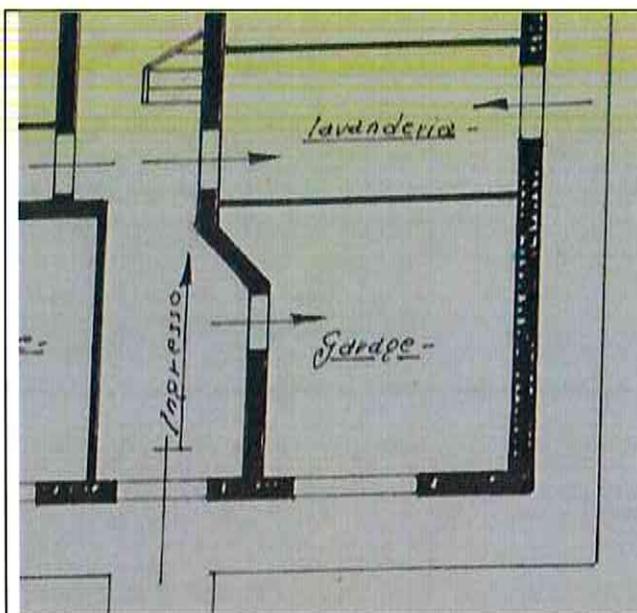
L'immobile è servito da impianti idrico, elettrico e gas metano con riscaldamento autonomo, gli impianti appaiono sottotraccia e funzionanti. Ovviamente l'E.S. non può garantire il corretto funzionamento degli stessi e sarà utile all'acquirente, provvedere al controllo generale degli stessi da tecnici qualificati in materia.

Al piano terreno dell'edificio, come anticipato, si trovano i garage degli appartamenti, tra cui anche quello di pertinenza dell'esecutato. Il garage è accessibile dal passaggio interno comune a tutte le unità abitative ed è collocato con apertura sul fronte strada, a destra del portone di ingresso al fabbricato.

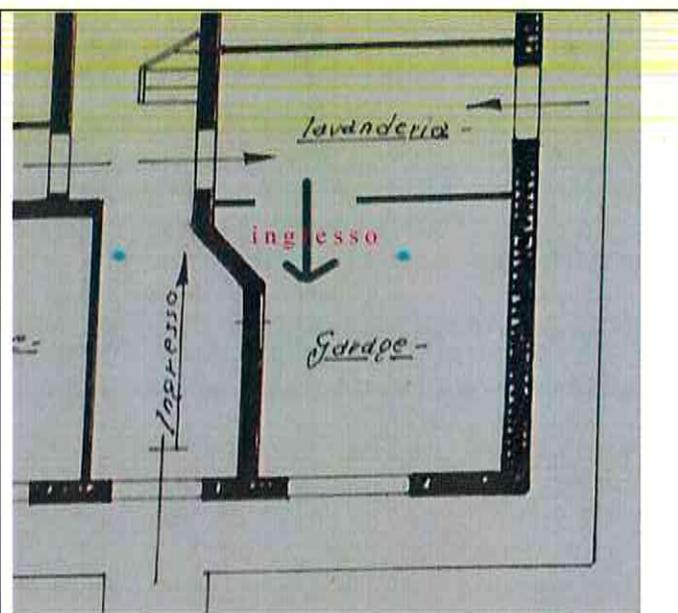
Il garage ha un'altezza rilevata di circa cm.252 e una superficie calpestabile di circa mq.16,00.



Al garage, ad oggi si accede attraverso la “lavanderia comune” mediante un passaggio creato nel tramezzo divisorio tra i due vani. In origine il passaggio avveniva attraverso un'apertura che si affacciava sul corridoio di ingresso. Tale modifica non è presente nei disegni concessionari e depositati presso l'archivio comunale di Forlì.



Garage: Stato concessionato



Garage: Stato attuale

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

**Quesito 3:** verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

Dalla verifica degli atti la parte debitrice esecutata risulta essere:

*...omissis...*

Dalle verifiche eseguite risulta che l'esecutato è proprietario dei beni identificati come "Immobile 1" e "Immobile 2" per la piena proprietà.

#### **IMMOBILE 1**

L'esecutato, dalle visure storiche<sup>5</sup> per immobile, risulta proprietario del bene identificato nella presente relazione come "Immobile 1", e situato in Comune di Forlì, via Aldo Moro n.10 (ex via Gian Raniero Paulucci Ginnasi), dal 18.01.2010 a seguito di Atto di Compravendita:

#### **Atto di Compravendita**

Atto del 18.01.2010 Pubblico ufficiale dott.Guastamacchia Domenico, Notaio in Forlì (FC), Repertorio n. 242169;

con tale atto l'esecutato, nato a [REDACTED], in regime di separazione di beni, acquista la piena proprietà dei beni siti in via Aldo Moro n.10 (ex via Gian Raniero Paulucci Ginnasi) dai sig.ri:

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

<sup>5</sup> 05.01.2023



## IMMOBILE 2

L'esecutato, dalle visure storiche<sup>6</sup> per immobile, risulta proprietario del bene identificato nella presente relazione come "Immobile 2", e situato in Comune di Forlì, via Simone Vesi, dal 20.11.2006 a seguito di Atto di Compravendita:

### **Atto di Compravendita**

Atto del 20.11.2006 Pubblico ufficiale dott.ssa Eugenia Trofimena Di Florio, Notaio in Forlì (FC), Repertorio n. 31955;

con tale atto l'esecutato, nato a [REDACTED], in regime di separazione di beni, acquista la piena proprietà dei beni siti in via Simone Vesi dai sig.ri: [REDACTED]

L'esecutato diventa proprietario di porzione del fabbricato condominiale sito nel Comune di Forlì, via Simone Vesi n. 17, composta da appartamento al terzo piano e da vano ad uso garage al piano terra, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune nel foglio 184 con le particelle:

- 498 sub. 7, cat. A4, cl. 6, vani 5, R.C.E. 413,17;
- 498 sub. 9, cat. C6, cl. 4, mq. 15, R.C.E. 90,64;

La porzione di fabbricato descritta è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C., meglio identificate nell'atto rogato dal Notaio A.Fiordoro di Forlì in data 31 ottobre 1989.

---

<sup>6</sup> 05.01.2023

**Quesito 4:** accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., redatto dal dott. Guastamacchia Domenico, con verifiche aggiornate al 28/02/2022.

L'Esperto Stimatore in data 24.04.2023 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 28/02/2022 al 24.04.2023 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni. Ulteriori formalità non attinenti gli immobili in oggetto vengono escluse dalla presente relazione.

**Quesito 5:** prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

**Quesito 6:** dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

**Quesito 7:** riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

#### **IMMOBILE 1**

L'immobile è libero.

#### **IMMOBILE 2**

L'immobile è occupato con Contratto di Comodato di Immobile ad Uso Abitativo GRATUITO” stipulato in data 30 giugno 2017 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì al n.1356 serie 3 del 30 giugno 2017.

**Quesito 8:** provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono stati riscontrati due Decreti di Sequestro Conservativo, sotto meglio descritti:

- Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Forlì in data 5 agosto 2013, trascritto a Forlì il 29 agosto 2013 all'art.8852.

A favore di: Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Forlì-Cesena, con sede in Forlì, CF:92051310404;

- Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Forlì in data 17 novembre 2014, trascritto a Forlì il 11 dicembre 2014 all'art.11889.

A favore di: Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Forlì-Cesena, con sede in Forlì, CF:92051310404;

Il Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Forlì viene trascritto in data 9 febbraio 2022 all'art.1539.

**Quesito 9:** provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

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

#### IMMOBILE 1

Dopo avere contattato l'amministratore condominiale è emerso che non vi sono spese condominiali insolute (almeno fino al 31.01.2023).

L'importo annuo delle spese di amministrazione/gestione condominiale ammonta a circa € 900,00.

#### IMMOBILE 2

L'immobile non è amministrato; il proprietario di uno degli appartamenti gestisce e tiene la contabilità delle spese di gestione che ammontano a circa € 350,00/annue.

**Quesito 11:** verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

#### **IMMOBILE 1**

L'immobile, sito in Comune di Forlì, in via Aldo Moro 10 (ex via Gian Raniero Paulucci Ginnasi), identificato catastalmente al fg.201, part.377, subb.22 e 17, ha destinazione a "Civile Abitazione".

L'area sulla quale si trova il fabbricato, dagli strumenti urbanistici comunali risulta così definita:

RUE<sup>7</sup>: Art.33: Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista

PSC<sup>8</sup>: Art.35: Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista

---

<sup>7</sup> Regolamento Urbanistico Edilizio

Art.45: Aree di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici

Art.34: Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)

Art.32: Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

## IMMOBILE 2

L'immobile, sito in Comune di Forlì, in via Simone Vesi, identificato catastalmente al fg.184, part.498, subb.7 e 9, ha destinazione a "Civile Abitazione".

L'area sulla quale si trova il fabbricato, dagli strumenti urbanistici comunali risulta così definita:

RUE: Art.33: Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città' contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista

PSC: Art.56: Aree di rispetto antenne radio-televisive

Art.45: Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3)

Art. 34: Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)

Art.32: Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

**Quesito 12:** provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Quesito 13:** per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967;

#### **IMMOBILE 1**

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza edilizia n.33309 del 09.10.1965;

In data 30.07.1986, PG.37237/86, è stata presentata al Comune di Forlì Domanda di Concessione in Sanatoria per lavori di "costruzione di n.24 balconi (n.2 balconi per ogni unità immobiliare); mancata costruzione dei locali di servizio previsti nel sottotetto; variazione del prospetto frontale sul lato strada". Nella pratica è presente la dichiarazione del costruttore che attesta la data degli abusi in data antecedente al 1 settembre 1967, ovvero realizzati in corso di costruzione.

La "Concessione in Sanatoria" n.08801 viene rilasciata dal Comune di Forlì in data 05.03.1993.

Abitabilità n.8326 del 19.03.1993. Non risultano interventi successivi.

## IMMOBILE 2

Licenza per lavori edili del 24.04.1962 P.G.27586 per la costruzione di abitazione a due piani e seminterrato. Successivamente il costruttore viene autorizzato a sopraelevare di un piano il fabbricato in questione, indicando però dati volutamente errati per ottenere la licenza che, altrimenti sarebbe stata negata. Il fabbricato, ultimato e già abitato, ha raggiunto un'altezza ed un volume ben superiore a quelli consentiti. La Giunta Comunale nella seduta del 09.01.1963 decide di denunciare i costruttori all'Autorità Giudiziaria. Verbale di Denuncia del 06.07.1963 del comune contro i costruttori dell'immobile.

Domanda Licenza per lavori edili del 24.04.1962 P.G.27586 per la costruzione di abitazione a due piani e seminterrato.

Domanda Licenza per lavori edili del 11.06.1962 P.G.13753 per sopraelevazione

Autorizzazione a Costruire n.27586 rilasciata il 24.04.1962 PG.6906 con Inizio Lavori del 04.05.1962 e Fine Lavori del 30.10.1962.

Licenza per lavori edili del 03.07.1962 P.G.27987 per sopraelevazione

Richiesta di Abitabilità del 25.10.1962 PG 25725

Abitabilità n.7041 PG.25725/62 rilasciata il 18.10.1963.

Verbale di Denuncia del 06.07.1963 da parte del Comune di Forlì verso i costruttori.

Comunicazione di Interventi di Manutenzione Straordinaria del 17.07.2012 PG.56784 sulle parti comuni del fabbricato.

- non risultano interventi successivi .

Nota: in ogni caso, la costruzione del terzo piano, pur essendo abusiva ed oggetto di denuncia, ottiene l'Abitabilità il 18.10.1963 PG 25725/62.

**Quesito 14:** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi relativamente all'immobile 2, situato in via Simone Vespi. **Gli abusi edilizi rinvenuti e sopra indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.** E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc..-, che risulteranno variabili in relazione anche alle differenti tipologie di abuso sanato. Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario provvedere alla pratica edile in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti. Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con **necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Forlì,** per verificare e redigere pratica in sanatoria dell'unità in oggetto. Ne consegue che, ad oggi, risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale e/o valutato a corpo, a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

## IMMOBILE 1

Non sono state rilevate difformità.

## IMMOBILE 2

Difformità rinvenute al piano terzo: apertura di un vano di passaggio sulla parete tra il “soggiorno” e la “cucina”, con relativa chiusura del passaggio originario posto sulla parete tra l’ “ingresso” e la “cucina”. Ampliamento del passaggio tra il “disimpegno” e il “soggiorno”.

Difformità rinvenute al piano terra: apertura di un vano di passaggio sulla parete tra “lavanderia comune” e il “garage”, con relativa chiusura del passaggio originario dall’ “ingresso”. Sarà necessario chiedere ed ottenere il parere dell’assemblea condominiale per poter procedere alla sanatoria del vano.

Tali abusi rilevati appaiono sanabili con sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche e di nuovo accatastamento. Il costo, a corpo, calcolato in € 3.500,00. Come anticipato, il valore indicato è approssimativo e variabile.

**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 alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per compravendita, quindi non derivanti da censo, livello o uso civico.

**Quesiti 16/17:** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

**IMMOBILE 1** L'immobile non era dotato di Attestazione di Prestazione Energetica e, quindi, si è provveduto a produrla. Da certificazione n. 0625-431599-2023, rilasciata il 28.04.2023 e valida fino al 28.04.2033, risulta che il bene è in Classe Energetica "G".

**IMMOBILE 2** L'immobile risultava dotato di Attestazione di Prestazione Energetica n.02985-006872-2014 con validità fino al 19.01.2024. Da tale certificazione risulta che il bene è in Classe Energetica "F".

**Quesito 18:** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

**Lotto 1:** Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette e conformi con lo stato legittimo dei luoghi.

**Lotto 2:** Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette e conformi con lo stato legittimo dei luoghi. Relativamente all'immobile 2, a seguito della Sanatoria dei beni, dovranno essere redatte nuove e conformi planimetrie catastali.

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

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

**Quesito 20:** proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale,

discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.

## LOTTI 1 E 2 – FORLÌ VIA ALDO MORO - FORLÌ VIA SIMONE VESI

**Risultato interrogazione:** Anno 2022 - Semestre 2

**Provincia:** FORLÌ **Comune:** FORLÌ **Fascia/zona:** Semicentrale/PORTE SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCHIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO

**Codice di zona:** C1 **Microzona catastale n.:** 3 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	6	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150	6,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	5	5,9	L
Box	NORMALE	850	950	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	5,1	6	L

**Lotto 1: via Aldo Moro - Valori AGENZIE IMMOBILIARI: Immobiliare.it**

Via Aldo Moro - Appartamento mq.140, locali 5, prezzo € 213.000 - € 1.520

Via Aldo Moro (pressi) - Appartamento mq.107, locali 5, prezzo € 189.000 - € 1.760

Via Aldo Moro (pressi) - Appartamento mq.160, locali 5, prezzo € 210.000 - € 1.300

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.650,00/mq. a € 2.150,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da €1.650,00/mq. a €2.150,00/mq. e pari a € 2.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

## **Lotto 1: Forlì – via Aldo Moro 10**

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Aldo Moro n.10, costituita da un appartamento al piano secondo piano con cantina e garage al piano terra in edificio condominiale, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.22, cat.A/3 Cl.5 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 114, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq.111 – via Aldo Moro n.10, Rendita € 503,55;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.201, part.377, sub.17, cat.C/6 Cl.3 consistenza mq.13, Superficie catastale Totale mq.15 – via Aldo Moro n.10, Rendita € 67,14;

Parti comuni: è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. tra cui l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto comune, al foglio 201 con la particella 377 di mq.1.229 (Ente Urbano).

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.105	1	mq.105,00	
Balcone	mq.7,23	0,30	mq.2,17	
Balcone	mq.6,39	0,30	mq.1,92	
Garage	mq.15	0,50	mq.7,50	
Cantina	mq.14	0,40	mq.5,60	
				Mq.122,20

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,9 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(122,20 \times 0,9)] \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 219.960,00$$

Considero un valore a corpo di € 15.000 per le parti comuni dell'edificio e calcolo:

$$\text{€ } 219.960,00 + \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 234.960,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 234.960,00

Valore di mercato.....€ 235.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 211.464,00

Valore ridotto.....€ 211.400,00

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto 1, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,5/mq a € 8,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 7,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

#### IMMOBILE

$\text{mq.}[(122,20 \times 0,9)] \times € 7,00/\text{mq. (mese)} = € 769,86$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 750,00/mensili.

\* \* \*

**Lotto 2: via Simone Vesi - Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it***

Via Simone Vesi - Appartamento mq.60, locali 2, prezzo € 140.000 - € 2.333

Via Tadolini- Appartamento mq.60, locali 1, prezzo € 120.000 - € 2.000

Via U. da Forlì - Appartamento mq.60, locali 1, prezzo € 120.000 - € 2.000

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 2.000,00/mq. a € 2.300,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene

variabile da €1.650,00/mq. a €2.150,00/mq. e pari a € 2.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

### Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

### **Lotto 2: Forlì – via Simone Vespi n.17**

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Simone Vespi n.17, costituita da un appartamento al terzo piano con garage al piano terra in palazzina (senza ascensore) di n.6 unità abitative, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.7, cat.A/4 Cl.6 consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale mq. 74, Superficie catastale Totale escluse aree scoperte mq.72 – via Simone Vespi n.17, Rendita € 413,17;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.184, part.498, sub.9, cat.C/6 Cl.4 consistenza mq.15, Superficie catastale Totale mq.15 – via Simone Vespi n.19, Rendita € 90,64;

Parti comuni: è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. tra cui l'area coperta e scoperta

su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni di detto comune, al foglio 184 con la particella 498 di mq.457 (Ente Urbano).

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.73,00	1	mq.73,00	
Balcone	mq.6,70	0,30	mq.2,01	
Garage	mq.17	0,50	mq.8,50	
				Mq.83,51

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo ma posizionato al terzo piano senza ascensore, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,85 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(83,51 \times 0,85)] \times \text{€ } 2.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 141.967,00$$

Considero un valore a corpo di € 8.000 per le parti comuni dell'edificio e calcolo: € 141.967,00 + € 8.000,00 = € 149.967,00

Detraggo i costi per la sanatoria del bene calcolati a corpo in € 3.500,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 146.467,00

Valore di mercato.....€ 146.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 131.820,30

Valore ridotto.....€ 132.000,00

### Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto 1, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,5/mq a € 8,0/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 6,5/mq. mensile, per cui si ottiene:

#### IMMOBILE

$$\text{mq.}[(83,51 \times 0,85)] \times \text{€ } 6,5/\text{mq. (mese)} = \text{€ } 461,39$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 460,00/mensili.

\* \* \*

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

**Immobili 1 e 2:** Il pignoramento è sulla piena proprietà;

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

### **Immobilabile 1:**

Porzione di Fabbricato condominiale sito in Comune di Forlì, via Aldo Moro n.10 e costituita da un appartamento di circa mq.105 (al lordo delle murature) e due balconi, oltre ad un vano ad uso garage di circa mq.15 e locale cantina di circa mq.14,00 (al lordo delle murature); l'appartamento è libero e in buono stato manutentivo.

### **Immobilabile 2:**

Porzione di fabbricato a civile abitazione, sita in Forlì Via Simone Vespi n.17, in una palazzina di 6 unità immobiliari e costituita da un appartamento al piano terzo ed un garage al piano terra; l'immobile è privo di ascensore. L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive ed è, oggi, occupato con regolare Contratto di Comodato ad uso gratuito.

**Quesito 23:** precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un due lotti.

**Quesito 24:** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

██

██

**Quesito 25:** acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di [REDACTED] [REDACTED] risulta che il giorno [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] i sig.ri:

[REDACTED] e [REDACTED]

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni; Con atto in data 05/01/2000 è stato costituito un fondo patrimoniale. Con atto in data 10/10/2008, gli sposi hanno integrato il fondo costituito con atto n.171205 di Repertorio e n.16486 in data 05/01/2000.

**Quesito 26:** acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

L'immobile 2 è occupato con regolare contratto di Comodato ad uso gratuito.

**Quesito 27 :** Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

**Quesito 28:** provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

**Quesito 29:** formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

**CONCLUSIONI:** Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

**Lotto 1**

Valore complessivo.....€ 235.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 211.400,00

**Lotto 2**

Valore complessivo.....€ 146.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 132.000,00

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atto di Compravendita

All.6 Stato Civile

All.7 Contratto di Comodato

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

*Forlì, 09.11.2023*

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)