



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 62/2023**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2023 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 28/5/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 23 aprile 2024

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n.62/2023**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobile in comune di FORLÌ viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96**

In data 14/12/2023 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico.

Gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 30/1/2024 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Forlì viale Fulceri Paolucci di Calboli 96

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1.** E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – FORLÌ viale Fulceri Paolucci di Calboli**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), costituita da un alloggio in un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale posto al piano primo e autorimessa in corpo separato posto sul retro dell'edificio principale

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

***Visura per soggetto*** Catasto fabbricati di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		

Immobili 1 e 2 viale Fulceri Paolucci di Calboli 96

Immobile 3 viale Fulceri Paolucci di Calboli 100

Immobile 1 piano S1-1

Immobili 2 e 3 piano terra

Dati derivanti da:

Variazione del 8/3/2016 Pratica n. FO0024091 in atti dal 8/3/2016 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 11567.1/2016)

Immobili 1 e 2 - Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Immobili 1 e 2 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/12/1988. Prot. n. 15840V

Immobili 1 e 2 – **Riserve:** 1 – Atti di passaggio intermedi non esistenti

Immobile 3 – Costituzione del 29/1/2007 Pratica n. FO0017583 in atti dal 29/1/2007 Costituzione (n. 157.1/2007)

Immobili 1 e 2 - Atto del 25/6/1987 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* Repertorio n. 143810 – UR sede Forlì. Registrazione n. 300 registrato in data 13/7/1987 – Vendita - voltura n. 9213.2/1987 in atti dal 12/7/1999 Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 14584.1/2006 Reparto PI di Forlì in atti dal 30/11/2006

Immobile 3 - Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* (FC) Repertorio n. 35155 — Compravendita - Nota presentata con modello unico n. 1667.1/2007 Reparto PI di Forlì in atti dal 5/2/2007

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

\*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	202	370	Ente Urbano	08	71			

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 8 – 12 (bene comune non censibile – vano scala) e sub 13 (bene comune non censibile – corte)

Il lotto dove insiste l'immobile confina con la pubblica via (viale Fulceri Paolucci di Calboli) particella 364; 1145; 2854; 375; 381; 347 del foglio catastale 202

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96.

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

All'esecutata \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Forlì individuato al foglio 202 particella 370 subalterno 9 (categoria catastale A/3) e subalterno 11 (categoria catastale C/6) pervenuti per atto di vendita, numero di repertorio 143810 del 25/6/1987 notaio \*\*\*\*\*e particella 2809 del foglio 202 (categoria catastale F/1) pervenuto con atto di vendita repertorio 35155/16604 del 29/1/2007 notaio \*\*\*\*\*

Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP – Tribunale di Forlì con atto del 27/2/2023 repertorio 503/2023 trascritto a Forlì in data 14/4/2023 all'art. 4768, a favore di "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\*1 ed a carico di \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio (piano 1°) e pertinenze (piano seminterrato), e garage (piano terra) con le relative parti comuni e frustolo di terreno adiacente all'interno del perimetro recintato

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo bifamiliare, con una abitazione al piano rialzato e l'altra, oggetto della presente perizia al piano primo.

Al piano interrato si trovano le pertinenze, il garage è posto sul retro in un edificio staccato dal corpo principale.

Il fabbricato è del tipo isolato, si trova arretrato rispetto alla pubblica via in un lotto di ragguardevoli dimensioni, in una delle migliori zone di Forlì a livello edilizio urbanistico, in un viale alberato.

Il fabbricato di abitazione si presenta con due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con ampia scala esterna sul fronte stradale che sbarca in un pianerottolo/terrazza dove si trova l'accesso all'appartamento del piano rialzato e alla scala comune che collega tutti i piani dell'edificio.

Ha planimetria regolare con una prominente sul retro nella parte centrale.

Ha tetto a falde del tipo a padiglione

Il garage, abbinato specularmente ad un altro di proprietà diversa, posto sul retro; ha planimetria rettangolare, con retto a due falde a capanna.

Il lotto è recintato sul perimetro, con cancello carraio e cancello pedonale sul fronte strada, quest'ultimo protetto da una pensilina

Il fabbricato si presenta in buone condizioni, sono necessarie piccole opere di manutenzione ordinaria,

### **Finiture e impianti**

L'area esterna comune (sub 13 BCNC - Corte) è parte destinata a verde e aiuole, percorsi carrabili e camminamenti dove è stata collocata una pavimentazione in lastre di porfido a corsi regolari a spacco di cava con stuccatura in malta di cemento.

Il lotto ha forma rettangolare con il fronte stradale di dimensioni minori e profondità rilevante.

Il lotto ha recinzione perimetrale, sul fronte stradale ha muretto in calcestruzzo a vista con copertina in elementi in cotto, accesso carraio con cancello automatizzato ancorato a due colonne laterali a sezione circolare e cancello pedonale protetto da una pensilina delimitata lateralmente da setti murari ad arco di cerchio in calcestruzzo a vista e pilastri in profilati di ferro con copertura a padiglione e manto in lamiera grecata di rame. Sugli altri lati del lotto è collocata una rete metallica plastificata.

Il fabbricato ha una scala esterna che permette raggiungere la quota di ingresso comune.

L'edificio di abitazione esternamente si presenta su tutti i prospetti con muratura di mattoni a vista tipo fatti a mano e stilatura di malta di cemento dei giunti.

Una fascia marcapiano di ragguardevole altezza, in lastre di pietra serena bocciardata. È presente al livello del piano rialzato e del piano superiore

Le bordature, sul perimetro delle finestre e sulle porte finestre, sono in masselli di pietra serena bocciardata con nastrino evidenziano e arricchiscono l'importanza dei prospetti.

Le finestre del piano terra sono protette oltre che dalle persiane a scomparsa anche da inferriate metalliche di buona fattura.

La pavimentazione della zona di sbarco posta sul fronte stradale e la scala esterna è formata da elementi in cotto con fuga; una balaustra in metallo su muretto in calcestruzzo a vista delimita il pianerottolo/area esterna a quota degli ingressi delle abitazioni.

Il rivestimento della scala interna comune è in piastrelle di cotto con pedate costituite da elemento speciale con finitura a toro e battiscopa ad L del medesimo materiale.

La superficie al piano seminterrato che disimpegna i locali di pertinenza delle pertinenze delle abitazioni è pavimentata con piastrelle di cotto.

Le efflorescenze saline indicano la presenza di umidità di risalita sul pavimento del piano seminterrato e su porzione delle superfici delle pareti.

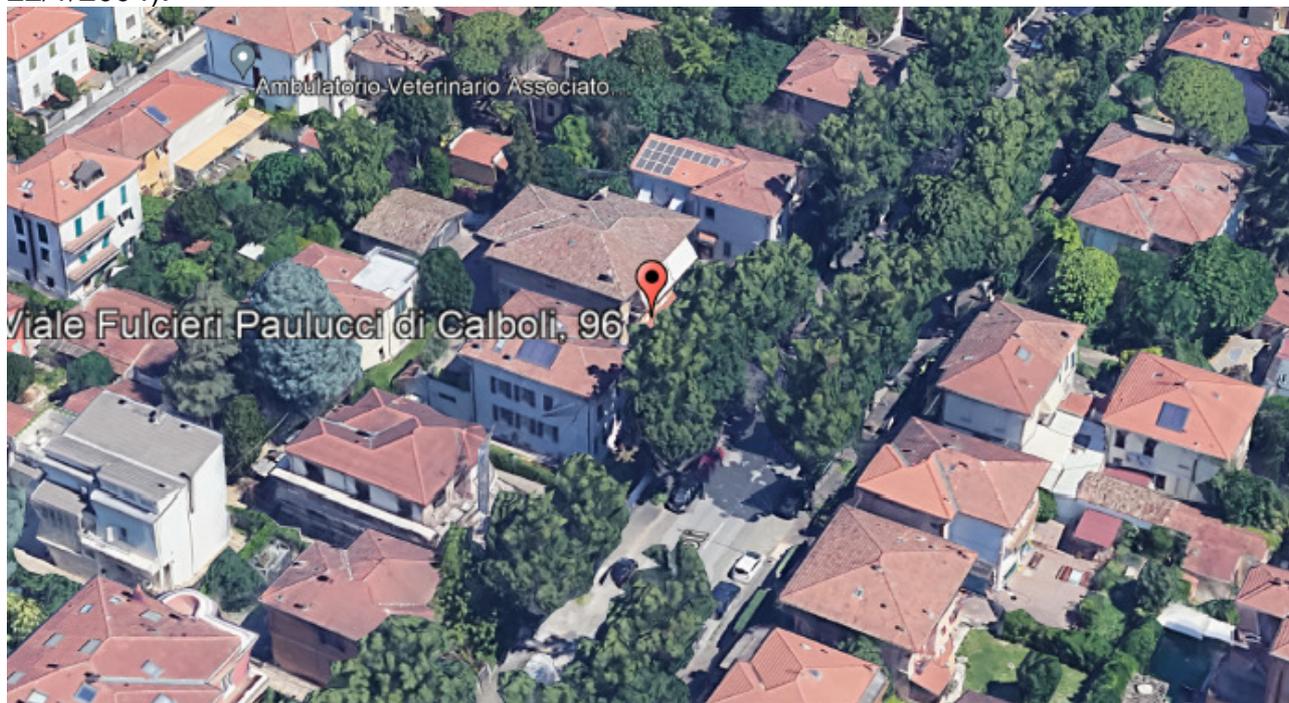
La balaustra in legno con colonne tornite con fascia inferiore e corrimano sagomato. Lo sporto di gronda è in calcestruzzo armato, il tetto, è del tipo a padiglione articolato con innesto di dimensioni minori sul retro e sul fianco nord, con manto di copertura in coppi curvi

La lattoneria costituita da canali di gronda, pluviali e grembialine è in lamiera di rame.

Il corpo che ospita il garage, staccato di circa 9 metri dall'edificio principale, posto sul retro, ha struttura in calcestruzzo armato sul fronte dove si trovano gli ingressi e murature perimetrali esterne per gli altri lati in mattoni a vista del tipo fatto a mano con le stesse caratteristiche dell'edificio che ospita le abitazioni. E' costituito dal solo piano terra, ha ingresso carraio posto sul prospetto sud est, tetto a due falde con manto di copertura in coppi curvi, sporto di gronda in soletta in calcestruzzo armato e lattoneria in rame.

Il lotto comprende la quota relativa all'area coperta e scoperta dove insiste il fabbricato ed anche il frustolo posto sulla parte a sud ovest indicato al foglio catastale 202 con la particella 2098 di mq. 13

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposto a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).



**DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA, PERTINENZE E GARAGE E FRUSTOLO DI TERRENO - LOTTO UNICO**

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8.5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale mq. 22	113,62
3	202	2098		F/1		13 mq		

L'unità abitativa in oggetto si trova al piano primo del fabbricato. L'accesso all'appartamento avviene dalla zona di sbarco della scala comune, a destra nel soggiorno e a sinistra nel tinello.

Oltre ai vani sopra menzionati l'alloggio è composto da cucina e ripostiglio adiacente, disimpegno notte a tre camere da letto e due bagni

Dal tinello e dal soggiorno (in questo locale e nella cucina sono presenti camini) si accede ad un balcone posto sul fronte stradale mentre dalla cucina si accede ad un balcone posto sul fianco nord ovest.

La quota è la medesima per tutto dell'alloggio.

Al piano seminterrato si trovano le pertinenze dell'unità abitativa. I vani di servizio si raggiungono dall'interno con la scala comune oppure dall'esterno con una breve rampa al di sotto del balcone di sbarco dell'accesso comune ai due appartamenti.

Il piano seminterrato è formato da due cantine e lavanderia. Tutti questi vani sono di ampie dimensioni

Sul corpo posteriore staccato dall'edificio principale si trova il garage che è simmetrico rispetto all'autorimessa di altra proprietà. Ha forma rettangolare con ingresso carraio sul prospetto sud est e finestre sul fianco nord ovest

I vani di abitazione, le pertinenze al piano seminterrato e l'autorimessa hanno dimensioni importanti.

Il frustolo costituito da una stretta lingua di terreno, è posto a sud, all'interno del perimetro recintato

### **Finiture e impianti**

L'unità abitativa al piano primo ha pareti intonacate e tinteggiate, con finiture di pregio e presenza di controsoffitti in cartongesso.

I pavimenti nella zona giorno anche nel disimpegno sono in piastrelle quadrate di cotto, in cucina e ripostiglio sono state montate piastrelle in gres porcellanato di grande formato con fuga mentre nelle camere sono stati collocati listelli in legno a correre; gli zoccolini sono dello stesso materiale delle pavimentazioni dei vari locali.

I bagni hanno pavimenti e rivestimenti con piastrelle di piccole dimensioni quadrate con greca sulla parte terminale del rivestimento, con cromie differenti.

I pavimenti dei balconi sono in piastrelle di cotto, con zoccolino perimetrale in elemento speciale in cotto. La parte aggettante dei balconi è formato da muretto basso in calcestruzzo a vista e soprastante ringhiera metallica. Il balcone posto sul fronte è rettangolare con planimetria curva di raccordo fra il lato frontale e le parti laterali.

I sanitari dei bagni sono di buona qualità, con arredamento di design, funzionali. In un bagno è stata installato box doccia, nell'altro si trova la vasca idromassaggio.

Le porte interne a battente sono con specchiature in legno in legno di noce massello

Le finestre sono in profilati di alluminio con vetro camera e ante d'oscuro esterne a una o più ante in alluminio con doghe verticali del tipo scorrevole interno muro.

Le finestre e porte finestre al piano terra e piano seminterrato sono protette da inferriate metalliche.

L'unità è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico, scarico acque reflue, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti del tipo a piastra in ghisa e del tipo a colonna in acciaio preverniciato, impianto di condizionamento impianto videocitofonico e impianto allarme antintrusione.

I vani posti al piano seminterrato hanno pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di klinker per la lavanderia e in cotto per gli altri locali

Nel locale lavanderia si trova la caldaia per ACS e riscaldamento con accumulo; nel vano è presente anche un box doccia.

La cantina di maggiori dimensioni è destinata a tavernetta con presenza di camino.

Le finestre anche in questi locali sono in profilati di alluminio. Le porte sono a battente del tipo tamburato, in noce nazionale.

Il garage è separato dal vano (simmetrico) di altra proprietà e con la medesima destinazione da un setto murario al centro che non raggiunge l'intradosso del soffitto.

Il garage ha pareti intonacate e tinteggiate, sono state montate lastre in cartongesso sulla superficie inclinata della copertura. Il pavimento è in piastrelle di gres. La porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata e la finestra è in profilati di alluminio.

### **Osservazioni in merito per l'unità di abitazione e pertinenze**

L'unità di abitazione è in buone condizioni, necessita di alcune opere di manutenzione.

Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'alloggio e pertinenze non è stato inserito graficamente il balcone, al piano primo, sul fianco nord ovest accessibile dalla cucina e la traslazione di una porta di un bagno.

L'assegnatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

### **Nota Bene**

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita "Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti" relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988)

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale (non si è potuto ottenere gli elaborati depositati in comune per gli eventi calamitosi del maggio 2023) – (Archivio/alluvionata)

### **Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO (esterni ed interni)**



*Prospetto fronte strada*





*particolare ingressi e area esterna posteriore*



*autorimessa*

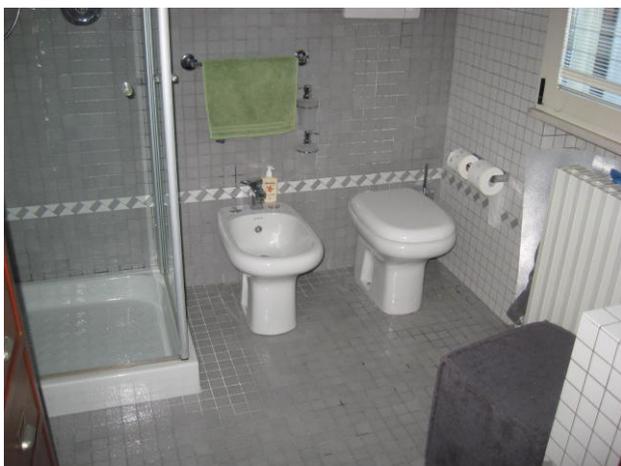


*Scala comune - tinello*





*Cucina – camera da letto*



*Bagno – particolare balcone*



*piano seminterrato: perinza - autorimessa*

**3.** La proprietà dell'immobile posto in comune di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 202 particella 370 sub 9, categoria A/3 abitazione - classe 4, piano 2 – consistenza vani 8.5; subalterno 11

categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq e quote millesimali sulle parti comuni e su area esterna risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 1/1

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio Dott. \*\*\*\*\*

Creditore:

\*\*\*\*\*spa (già \*\*\*\*\*per cambio di denominazione), con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* e numero iscrizione nei registri delle imprese della Romagna , Forlì-Cesena e Rimini \*\*\*\*\*;

Debitore:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , libera da vincoli matrimoniali

Composizione ed ubicazione dei beni, identificazione catastale, consistenza e superficie:

A) porzione di fabbricato posto in comune di Forlì (FC), viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96, costituita da appartamento al piano primo con annesse pertinenziali cantina al piano seminterrato e autorimessa al piano terra, il tutto distinto presso il catasto fabbricati di detto comune al foglio 202 con i seguenti mappali:

- 370, subalterno 9, viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96, piano S1-1, categoria A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale mq 198, R.C. Euro 724,33

- subalterno 11, viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 22, superficie catastale mq 22, R.C. Euro 113,62

B) area urbana posta in comune di Forlì (FC) via Fulceri Paolucci di Calboli n. 100, distinta presso il catasto fabbricati di detto comune al foglio 202 con il mappale:

- 2809, viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 100, piano T, categoria F1, metri quadri 13 e presso il catasto terreni del detto comune al foglio 202 con il mappale 2809 – Ente Urbano di mq. 13

.....OMISSIS .....

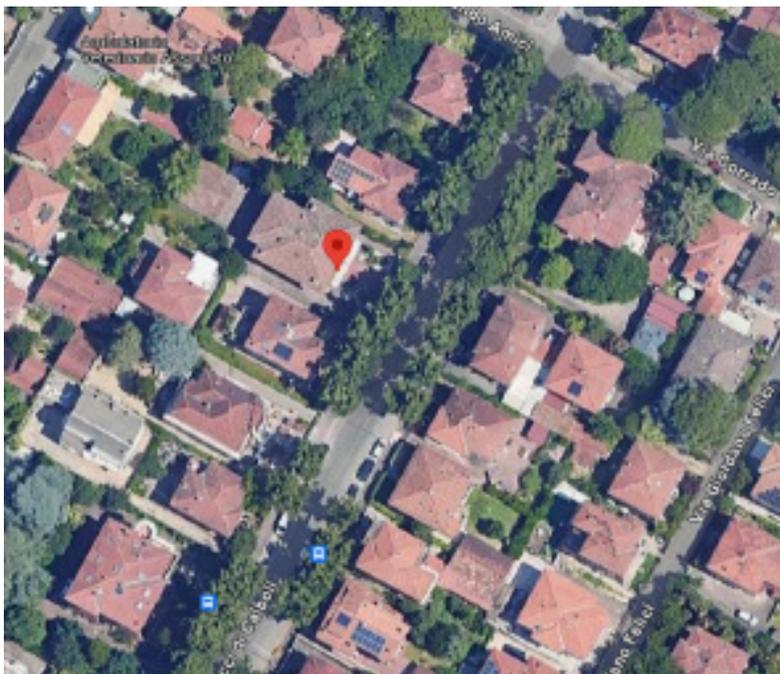
### **NOTA BENE**

Si sottolinea che nella Relazione Notarile (ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedura civile) non è stata evidenziata l'annotazione della presenza di "Riserva 1" descritta nelle visure catastali relative ai subalterni

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Forlì (codice: D704) - FC – viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		



google maps

**5.** Presso l’Agenzia delle Entrate, Sezione –Territorio Servizi Catastali, l’Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell’immobile oggetto di pignoramento.

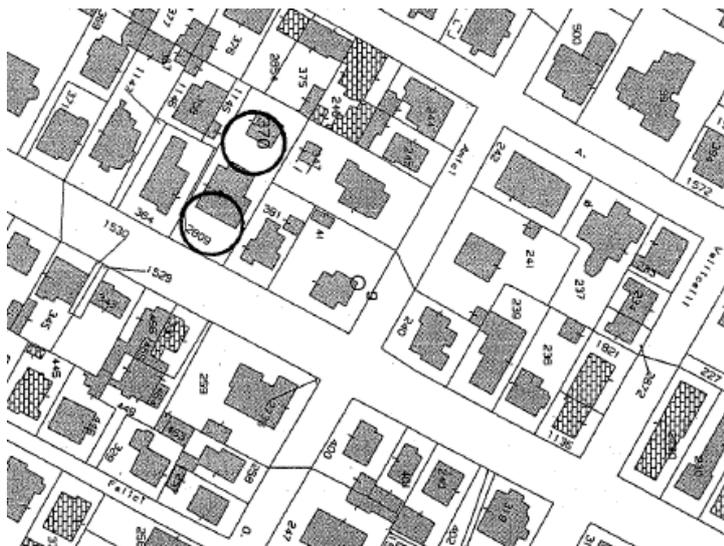
Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

**6.** Visto l’atto di provenienza della unità immobiliare, l’attuale situazione risultante in catasto, per l’immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Occorre valutare quanto descritto relativamente alla cancellazione di “Riserve:1”.

**7.** Proprietà dell’immobile:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, per la piena proprietà;

L’unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione al piano secondo) distinta al foglio 202 particella 370 subalterno 9 e subalterno 11; e al foglio 202 particella 2809 al momento del sopralluogo risulta occupata dalla Esecutata.



Stralcio foglio 202

**8.** L'unità in oggetto (Forlì via Fulceri Paolucci di Calboli 96) insiste nella particella 370 del fgl 202 è un fabbricato con due abitazioni e pertinenze al piano seminterrato e garage in corpo distaccato dal corpo principale posto sulla parte posteriore del lotto, B.C.N.C., oltre a piccolo frustolo di terreno a sud.

Dal sistema Metropolis si evince la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

- Sottozona A3.2 - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati, relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art.29\_29 delle norme di RUE

**9. - 10.** L'unità abitativa e le pertinenze sono porzione di un immobile di tipo bifamiliare. Non ci sono oneri condominiali.

Per l'unità abitativa in oggetto si devono prevedere le spese relative a quanto e se dovuto: Imu, Tari, e necessità primarie relative alle utenze.

**11. - 12.** Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: **202 – 370 e 2809**

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona A3.2 - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati, relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art.29\_29 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % ( per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art.

Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno di M3 - ZONA SEMICENTRALE (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;

- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- 06 SPAZZOLI CAMPO DI MARTE BENEFATTORI - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 647 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VP) 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. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (ST) Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista - art. 7 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

### Nota Bene

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

### **13. L'immobile è di vecchia edificazione.**

Dalla richiesta al comune di Forlì relativamente ai titoli edilizi si evince quanto segue:

Licenza edilizia del fabbricato n. 3726 del 20/7/1934, P.G. 8118/34 (Archivio di Stato)

Concessione n. 89 del 17/2/1987, P.G. 56224/86 (volturata a nome degli attuali proprietari in data 8/1/1988 P.G. 43666/87) per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato in c.a. e rifacimento di un corpo a servizi (Archivio/alluvionata)

Abitabilità n. 203 del 5/4/1990 P.G. 46581/89 (Archivio/alluvionata)

Condominio P.G. 32564/86, concessione in sanatoria n. 6 del 29/12/1986, abitabilità n. 5/87 (Archivio/alluvionata)

Trasmissione dichiarazione di conformità D.M. 37/08 art. 7 per impianto elettrico installato di antintrusione nei vani di abitazione, P.G. 92121/2012

**14. L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale.**

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse e la traslazione di una porta interna al piano primo (bagno).

Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Si evidenzia che nella planimetria catastale dell'alloggio e pertinenze non è stato inserito graficamente il balcone, al piano primo, sul fianco nord ovest accessibile dalla cucina.

L'assegnatario del presente lotto dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

**Nota Bene**

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita “Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti” relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO–CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988)

*La cancellazione della sigla di annotazione di riserva può essere ottenuta dal possessore cui le unità immobiliari sono intestate mediante presentazione di apposita domanda corredata dai documenti idonei a dimostrare la estinzione dei motivi per i quali la formalità era stata accesa. In questo caso non è necessario che la domanda di cancellazione sia corredata da documenti, in quanto è trascorso oltre un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva.*

*L'Esperto Stimatore non ha provveduto alla presentazione della modulistica per la cancellazione della riserva in quanto è stato verificato che anche i subalterni relativi all'altra proprietà che insiste nella medesima particella presenta la dicitura Riserva: 1 - atti di passaggio intermedi non esistenti”*

*Si sottolinea che nella Relazione Notarile (ai sensi dell'art. 567 del Codice di Procedura civile) non è stata evidenziata l'annotazione della presenza di “Riserva 1” descritta nelle visure catastali relative ai subalterni*

Si evidenzia che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato energetico per il subalterno 9, particella 370 del foglio 202 ha assunto il numero 07400-087058-2017, scadente il 23/11/2027 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica E con EP gl,nren 167,08 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*



formaps

**18- 19.** L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.

L'assegnatario dovrà provvedere a presentare la variazione catastale con l'inserimento del balcone sul fianco nord e quanto descritto per la presenza di "Riserve:1" essendo trascorsi oltre 20 anni.

**20. UNITA' RESIDENZIALE in Forlì viale Faulceri Paolucci di Calboli n. 96 – foglio catastale 202 particella 370 sub 9 e sub 11 e particella 2809 costituito da abitazione al piano primo, perinenza al piano seminterrato, garage piano terra e area urbana**

**STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*

*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

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

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.*

*Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/ii, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.*

*Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti*

Per determinare Il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2023 in Forlì – zona centrale – centro storico – zona B3 – a destinazione residenziale, stato conservativo normale/buono. Valore di mercato min. (€/mq) 1.500,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.750,00

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato da un valore da 1.678,00 a 2.344,00 €/mq

Per Wikicasa il valore a Forlì va da 471,00 a 2.857,00 €/mq

Per Fiaip il valore di immobili ristrutturati in buono stato va da un minimo di 1.850,00 a 2.150,00 €/mq

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo.

Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.

**LOTTO UNICO -**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 2.100,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b><u>PIANO PRIMO</u></b>			
Vani di abitazione	171,19	1.00	171.19
Balcone fronte strada	15,75	0.50	7.88
Balcone nord ovest	12,00	0.40	4.80
<b><u>PIANO SEMINTERRATO</u></b>			
Cantine, lavanderia	81,35	0.45	36.61
<b><u>PIANO TERRA/RIALZATO</u></b>			
Parti comuni esterne (zona sbarco, scala) ed interne (scala)	(29.80+14.85)/2= 22,33	0.35	7.82
<b><u>PIANO TERRA (CORPO AUTONOMO)</u></b>			
Garage	28,00	0,55	15.40
<b><u>PIANO TERRA (PARTI COMUNI AREA ESTERNA SCOPERTA E COPERTA)</u></b>			
Area scoperta	610,00/2	0.05	15.25
Superficie coperta	261,00/2	0.12	15.72
<b><u>PIANO TERRA (AREA ESTERNA SCOPERTA)</u></b>			
(fg. 202 pc. 2809) Esclusiva	13	0.25	3.25
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>277.92</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 1.10

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.10

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in viale Fulceri Paolucci di Calboli n. 96

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

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.10 = 1.15$$

$$V = 2.100,00 \times 1.15 = \text{€}/ \text{mq} 2.415,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 277,92 \times 2.415,00 = \text{€. } 65671.176,80$$

Dall'importo sopradescritto si sottrarrà la somma di €. 800,00 per aggiornamento-variazione catastale e per domanda per cancellazione fiscale della Riserva 1.

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 603.339,12 arrotondato ad **€. 603.000,00 (diconsi Euro seicentotremila/00)**

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli 96, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 202:

- a) *particella n. 370 sub 9 cat. A/3, classe 4 - piano S1-1; consistenza 8,5 vani; superficie totale mq. 198 totale escluse aree scoperte 193 mq, rendita catastale €. 724,33*
- b) *particella n. 370 sub 11 cat. C/6, classe 3 - piano T; consistenza 22 mq; superficie totale mq. 22 €. 113,62*
- c) *particella n. 2809 sub // cat. F1, piano T; consistenza 13 mq;*

Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso da UNEP – Tribunale di Forlì con atto in data 27/2/2023 rep. n. 503/2023 trascritto a Forlì in data 14/4/2023 all'art. 4768 a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, per la piena proprietà

## **22. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DOVE SI TROVANO LE UNITA' IMMOBILIARI**

Il fabbricato dove si trovano le unità in oggetto è di tipo bifamiliare con corpo staccato che ospita le autorimesse a servizio delle abitazioni.

Il corpo principale, sul fronte strada, è composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo. L'edificio dove sono presenti le autorimesse ha il solo piano terra.

L'edificio si trova in una delle migliori zone di Forlì

L'accesso al lotto dove insistono i fabbricati avviene da viale Fulceri con cancello carraio e cancello pedonale, questo protetto da pensilina.

Il tetto dell'edificio principale è del tipo a padiglione con innesto laterale e posteriore. Il tetto del manufatto che ospita le autorimesse è a due falde tipo a capanna.

Il frustolo di terreno individuato con la particella 2809 è stato inglobato all'interno della recinzione del lotto ed è tangente alla particella 370

### Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite oltre che dal terreno dove insiste il fabbricato e l'area scoperta, da scala esterna per raggiungere la quota del piano terra/rialzato e zona di sbarco, da ingresso al piano terra/rialzato, scala interna, alcuni impianti

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne	muratura di mattoni a vista del tipo fatto a mano, bordature finestre e porte finestre in pietra serena, copertura in coppi curvi, lattoneria in rame. Area scoperta pavimentata con lastre di porfido a corsi regolari, aree a verde con aiuole Recinzione sul perimetro del lotto con ringhiera metallica sul fronte stradale con muretto in cls a vista e copertina in elementi di cotto e cancello carraio e pedonale, questo protetto da pensilina, gli altri lati con rete metallica plastificata
------------------	---

Impianti: idrico: ascensori e montacarichi scarichi	presente no si
--	----------------------



Il balcone posto sul fianco nord ovest (accessibile dalla cucina) non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 1.350,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

### **Nota Bene**

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita "Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti" relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988).

*L'aggiudicatario dovrà provvedere, con la presentazione di opportuna modulistica presso gli organi competenti, alla cancellazione di questa dicitura, come descritto in altro capitolo in maniera più esauriente*

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE**

infissi esterni:	finestre in profilati di alluminio. Ante d'oscuro in alluminio del tipo scorrevoli a scomparsa
porte interne	del tipo a battente, in legno noce nazionale con telaio perimetrale e specchiature cieche. Nelle pertinenze al piano seminterrato a battente, in legno noce, liscio tamburate
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitto rivestito con lastre in cartongesso
Pavimenti	Piastrelle quadrate in cotto per soggiorno e disimpegno notte, pavimento in piastrelle di gres per cucina e ripostiglio e ceramica per pavimento e rivestimento nei bagni con cromie diverse. Pavimenti in piastrelle quadrate in cotto nei balconi. Pavimenti in listelli di legno per le camere. Zoccolini con i materiali simili alle pavimentazioni. Pavimenti in cotto per le cantine e in gres per la lavanderia e garage
Impianti:	

idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e a piastra in ghisa. Impianto di condizionamento
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna in comune	si
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile

La conformità degli impianti presenti dovrà essere verificata da personale idoneo provvisto delle opportune attestazioni

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

**24.** Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue:

La sig.ra \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio il 25/7/1993 in Forlì

Annotazioni:

Con sentenza del Tribunale di \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto

**26.** L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica

Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

**29.** Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A"

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i precedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie del certificato APE

Forlì 23 aprile 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore *Arch. Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **62/2023 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1

Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP – Tribunale di Forlì con atto del 27/2/2023 repertorio 503/2023 trascritto a Forlì in data 14/4/2023 all'art. 4768, a favore di "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* per la piena proprietà

Catasto fabbricati di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	202	370	Ente Urbano	08	71			

Per le unità sopracitate si formulerà LOTTO UNICO costituito da alloggio al piano primo, pertinenze al piano seminterrato, box auto, area scoperta e parti comuni

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – viale Fulceri Paolucci di Calboli 96.

Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DOVE SI TROVANO LE UNITA' IMMOBILIARI**

Il fabbricato dove si trovano le unità in oggetto è di tipo bifamiliare con corpo staccato che ospita le autorimesse a servizio delle abitazioni.

Il corpo principale, sul fronte strada, è composto da piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo. L'edificio dove sono presenti le autorimesse ha il solo piano terra.

L'edificio si trova in una delle migliori zone di Forlì

L'accesso al lotto dove insistono i fabbricati avviene da viale Fulceri con cancello carraio e cancello pedonale, questo protetto da pensilina.

Il tetto dell'edificio principale è del tipo a padiglione con innesto laterale e posteriore. Il tetto del manufatto che ospita le autorimesse è a due falde tipo a capanna.

Il frustolo di terreno individuato con la particella 2809 è stato inglobato all'interno della recinzione del lotto ed è tangente alla particella 370

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite oltre che dal terreno dove insiste il fabbricato e l'area scoperta, da scala esterna per raggiungere la quota del piano terra/rialzato e zona di sbarco, da ingresso al piano terra/rialzato, scala interna, alcuni impianti

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne	muratura di mattoni a vista del tipo fatto a mano, bordature finestre e porte finestre in pietra serena, copertura in coppi curvi, lattoneria in rame. Area scoperta pavimentata con lastre di porfido a corsi regolari, aree a verde con aiuole Recinzione sul perimetro del lotto con ringhiera metallica sul fronte stradale con muretto in cls a vista e copertina in elementi di cotto e cancello carraio e pedonale, questo protetto da pensilina, gli altri lati con rete metallica plastificata
Impianti: idrico: ascensori e montacarichi scarichi copertura	presente no si tetto a padiglione per edificio principale; a due falde per edificio destinato ad autorimesse

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' - LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati di Forlì (FC) viale Fulceri Paolucci di Calboli n.96

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	202	370	9	A/3	4	8,5 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 193 mq	724,33
2	202	370	11	C/6	3	22 mq	Totale 22 mq	113,62
3	202	2809		F/1		13 mq		

Descrizione delle unità oggetto della presente relazione

L'alloggio si trova al piano primo del fabbricato bifamiliare, raggiungibile con scala interna comune che fino al pianerottolo di sbarco con accesso nel tinello o nel soggiorno; inoltre è

formato inoltre da cucina, ripostiglio, disimpegno notte con tre camere da letto e due bagni. Dal tinello e dal soggiorno si raggiunge il balcone dal fronte stradale, al balcone sul fianco nord-ovest si accede dalla cucina.

L'appartamento si trova, per tutta a la superficie, sullo stesso livello.

Le pertinenze dell'abitazione sono al piano seminterrato costituite da due cantine e vano lavanderia; raggiungibili dalla scala interna e da una breve rampa esterna nel disimpegno comune

L'autorimessa, con planimetria rettangolare, posta nell'edificio staccato dal corpo principale, con accesso carraio dal fronte sud est. Ha soffitto costituito dell'intradosso della copertura e finestra sul fianco a nord ovest

### Finiture e impianti

L'unità abitativa, le pertinenze e il box auto sono in buone condizioni di manutenzione, così come l'area esterna.

In un bagno è presente il box doccia e nell'altro la vasca idromassaggio

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e corpi scaldanti del tipo a colonna in acciaio preverniciato e a piastra in ghisa, impianto di climatizzazione, allarme antintrusione, idrico e scarico acque reflue

### Osservazioni

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale.

Si evidenzia la traslazione di una porta nel bagno.

Il balcone posto sul fianco nord ovest (accessibile dalla cucina) non è rappresentato graficamente nella planimetria catastale.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

### Nota Bene

Dalle visure catastali per soggetto e visura storica per immobile si evince che relativamente ai subalterni 9 e 11 della particella 370 del foglio 202 è inserita "Riserve: 1 – atti di passaggio intermedi non esistenti" relativa a VARIAZIONE del 20/12/1988 in atti dal 12/7/1999 AMPLIAMENTO-CLASSAMENTO-APPOSIZIONE DI RIS. 1 (n. 15840V.1/1988).

*L'aggiudicatario dovrà provvedere, con la presentazione di opportuna modulistica presso gli organi competenti, alla cancellazione di questa dicitura, come descritto in altro capitolo in maniera più esauriente*

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in profilati di alluminio. Ante d'oscuro in alluminio del tipo scorrevoli a scomparsa
porte interne	del tipo a battente, in legno noce nazionale con telaio perimetrale e specchiature cieche. Nelle pertinenze al piano seminterrato a battente, in legno noce, liscio tamburate
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitto rivestito con lastre in cartongesso
Pavimenti	Piastrelle quadrate in cotto per soggiorno e disimpegno notte, pavimento in piastrelle di gres per cucina e ripostiglio e ceramica per pavimento e rivestimento nei bagni con cromie diverse. Pavimenti in piastrelle quadrate in cotto nei balconi. Pavimenti in listelli di legno per le camere. Zoccolini con i materiali simili alle pavimentazioni. Pavimenti in cotto per le cantine e in gres per la lavanderia e garage
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio e a piastra in ghisa. Impianto di condizionamento
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna in comune	si
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile

L'unità abitativa è dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato energetico per il subalterno 9, particella 370 del foglio 202 ha assunto il numero 07400-087058-2017, scadente il 23/11/2027 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica E con EP gl,nren 167,08 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*

Il valore delle unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 603.000,00 (diconsi Euro seicentotremila/00)**

**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso sa quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica sistema Metropolis</i>
<i>Copia certificato energetico della unità abitativa APE</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 27 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 23 aprile 2024

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI