



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 17/2022

Privacy

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 30/5/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 27 aprile 2023

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

R.G. ES n. 17/2022

TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobili in comune di FORLÌ (FC) località Magliano - via Monda n. 108

In data 24/10/2022 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 con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 23 febbraio 2023 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Forlì via Monda 108

RISPOSTA AI QUESITI

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

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - FORLÌ via Monda 108

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

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due alloggi in un fabbricato bifamiliare e fabbricato distaccato dal corpo principale destinato ad autorimesse/rimessa attrezzi e deposito (servizi pertinenziali).

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato oltre a due corpi simmetrici collegati con tettoia-portico al corpo principale.

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

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Dati derivanti da:

n. 1 e n. 2 piano S1-T-1 - Costituzione del 9/1/1997 in atti dal 9/1/1997 (n. A00029.1/1997)

Classamento e rendita validati

n. 3 e n. 4 piano T – Variazione nel classamento del 2/3/2001 pratica 49031 in atti dal 2/3/2001 Variazione di Classamento (n. 1312.1/2001)

Classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.m. 701/94)

n. 5 B.C.N.C. (bene comune non censibile) costituito dalla corte del fabbricato e dal deposito posto nell'edificio che ospita le autorimesse/attrezzaie, al centro delle stesse

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a *****|| ***** cod. 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	281	5	Ente Urbano	31	70			

Tipo mappale del 26/10/2007 pratica n. FO0234191 in atti dal 26/10/2007 (n. 234191.1/2007)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Monda 108
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Il ***** , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- atto di compravendita (del terreno e del fondo rustico all'epoca distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 281 p.lle 5 – 17 – 107) dai signori ***** nata a ***** e ***** in ragione in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno e ***** nato a ***** e ***** nata a Predappio il ***** in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno, a rogito del notaio ***** di Forlì in data 30/12/1992 repertorio n. 17028 debitamente registrato e trascritto a Forlì il 18/1/1993 all'art 605;

Pignoramento immobiliare del 19/1/2022 repertorio n. 211/2022 trascritto a Forlì il 9/1/2022 all'articolo 1538 a favore del "*****" con sede in ***** c.f. ***** , contro ***** per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da un alloggio con i relativi accessori e autorimessa pertinenziale per ogni lotto e corte e deposito (BCNC) indivisi.

In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:

LOTTO 1 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 2 (A/3 abitazione) e subalterno 4 (C/6 autorimessa)

LOTTO 2 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 3 (A/3 abitazione) e subalterno 5 (C/6 autorimessa)

e in comunione il BCNC ad entrambi i lotti il subalterno 6 (corte e deposito posto nel fabbricato destinato ai servizi).

Nell'eventualità di utenze comuni per entrambi i lotti, gli Assegnatari dovranno corrispondere equamente alle spese di separazione e rimessa in regime dei servizi.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è posto in comune di Forlì (FC) in una zona agricola, periferica, al confine con il comune di Meldola; del tipo isolato a due alloggi del tipo bifamiliare.

Sul lato ovest si trovano due corpi autonomi, simmetrici, collegati al corpo principale con la tettoia/portico comune.

Un corpo indipendente a circa 18 metri di distanza dai corpi autonomi sopradescritti, ospita due attrezzaie/autorimesse (laterali) ed un vano centrale destinato a deposito.

L'edificio è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967 come fabbricato rurale.

Dal fronte stradale ha un aspetto della casa colonica romagnola con un corpo centrale a due piani fuori terra con tetto a due falde (a capanna) e le parti laterali per il solo piano terra con copertura ad una falda perpendicolare ai lati minori.

La casa tipica romagnola era costituita da un corpo centrale rettangolare con tetto a due falde con annesse due capanne laterali con tetto spiovente costituito dal solo piano terra. Una capanna veniva utilizzata come deposito attrezzi, macchine da lavoro e trattori mentre l'altra era suddivisa in diversi vani dove si trovava il pollaio, il porcile, a volte il forno per il pane. Quest'ultimo poteva trovarsi anche in un piccolo corpo staccato dalla casa.

Altra caratteristica della casa colonica romagnola è che distanziava sempre dalla strada principale e per raggiungerla si percorreva "la calera" una strada poderale, o un viottolo non asfaltato.

L'edificio è costituito da piano interrato (cantine) per una porzione della pianta, da piano terra e piano primo (quest'ultimo nella parte centrale del fabbricato); i corpi simmetrici (lato ovest – prospetto posteriore) niti al corpo principale attraverso il portico/tettoia comune hanno il solo piano terra.

Il corpo indipendente che ospita le attrezzaie/autorimesse e deposito centrale ha il solo piano terra con tetto a due falde (a capanna), sormontato da un campanile a vela che ha scopo solo estetico.

Il compendio ha subito una ristrutturazione con ampliamento negli anni 90 del secolo scorso.

Gli alloggi sono praticamente simmetrici con una superficie leggermente minore per l'alloggio individuato nel LOTTO 2.

La struttura portante del corpo centrale (edificio in origine) del fabbricato è in muratura di mattoni in laterizio mentre i corpi laterali e le appendici autonome (fronte ovest) hanno una struttura intelaiata in calcestruzzo e tamponamento in mattoni forati.

I corpi laterali del fabbricato principale, di più recente costruzione, hanno il piano interrato con struttura in muri in calcestruzzo in elevazione a destinazione cantine e sono raggiungibili con scale interne autonome per ogni alloggio.

Il piano terra delle parti in ampliamento hanno un ingresso dal lato ovest (sotto il portico comune) e sul lato est (su ogni portico esclusivo) e l'accesso per la scala per raggiungere il piano interrato.

Sul prospetto est, in modo simmetrico, ogni alloggio è dotato di loggia e piccolo forno domestico in muratura.

Le porzioni laterali in ampliamento hanno soffitti inclinati con struttura portante in legno e sovrastante assito.

I corpi autonomi posti sul prospetto ovest hanno struttura portante intelaiata con solaio soffitto inclinato a due falde e struttura principale e secondaria (travi e arcarecci) in legno e piastrelle di cotto.

Il portico comune sul fronte ovest che collega l'edificio principale con i corpi autonomi ha struttura in elevazione con pilastri in calcestruzzo rivestiti in mattoni di recupero a vista e solaio di copertura in struttura di legno con travi, capriate, arcarecci e tavole in cotto.

Il manto di copertura degli edifici è in coppi curvi di recupero con lattoneria (canali di gronda, grembialine e pluviali in lamiera di rame).

Lo sporto di gronda ha mensole sagomate in legno con tavole in cotto e travi in uscita sui lati corti, con fascia perimetrale al di sotto dello sporto in mattoni in laterizio a vista.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato, ha lesene agli angoli, nelle perimetrazioni degli ingressi della loggia/porticato comune e nelle logge di esclusive oltre che negli ingressi delle abitazioni (con apertura ad arco di cerchio a tutto sesto) in mattoni a vista così come i rivestimenti dei pilastri in calcestruzzo. Le parti in mattoni hanno piedistallo di dimensioni maggiori rispetto alle lesene superiori e sulla sommità l'allargamento dei mattoni crea un capitello.

Il fabbricato ha uno zoccolo perimetrale in mattoni di cotto.

Le finestre e porte finestre sono in legno con vetro camera, alcune con telaio all'inglese.

Le finestre del piano terra sono protette da inferriate metalliche, mentre quelle del piano superiore hanno ante d'oscuro in legno.

Le logge pertinenziali hanno sul fronte est arco a sesto ribassato.

Il fabbricato si presenta con forme armoniose, equilibrato nei pieni e vuoti e nelle proporzioni delle dimensioni delle aperture.

Ha planimetria rettangolare per il corpo principale (vani di abitazione). Il portico sul retro (ovest) e i corpi autonomi presentano una planimetria simmetrica.

Il corpo pertinenziale destinato ad attrezzaie/autorimesse e deposito, staccato dall'edificio destinato ad abitazioni, ha le stesse caratteristiche costruttive dell'edificio principale.

Ha struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato con tamponamento in muratura di mattoni forati in laterizio intonacato e copertura a due falde in latero cemento.

E' costituito da due parti laterali di altezza minore e corpo centrale di maggiore altezza, costituito da due vani laterali destinati ad attrezzaie/garage e la parte centrale di maggiore superficie destinato a deposito.

Come il fabbricato principale ha lesene agli angoli in mattoni, fascia perimetrale in mattoni a vista e sporto di gronda in legno con fascia al di sotto dello sporto in mattoni a vista, come lo zoccolo perimetrale.

Il manto di copertura è in coppi curvi di recupero e lattoneria in lamiera di rame.

Nei vani destinati ad attrezzaie/autorimesse e nel vano deposito gli ingressi sono sul fronte est, nei due vani laterali gli accessi hanno serrande basculanti in lamiera mentre il vano centrale (deposito) ha ingresso privo di porta con arco di cerchio a tutto sesto.

Nei vani attrezzaie/autorimesse, sui lati corti sono state realizzate finestre tipo bifore per ogni vano.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti perimetrali interne ed i soffitti inclinati sono intonacati e tinteggiati.

Ha forma planimetrica rettangolare

Sulla sommità della copertura del deposito (lato nord) è stato realizzato un campanile a vela con solo scopo estetico.

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni in merito

Le pavimentazioni dei marciapiedi perimetrali del fabbricato residenziale e del portico sono costituite da cotto antico di vari formati e montati in vario modo; la superficie fra il fabbricato principale e l'edificio pertinenziale a servizio delle abitazioni ha pavimento in lastre di pietra di recupero di vari formati.

La parte scoperta non interessata da pavimentazioni è destinata per l'accesso ai fabbricati (pedonale e carraio) e al verde (giardino e parco).

Un muretto in mattoni di altezza contenuta delimita il confine sud con altra proprietà.

Le pareti esterne degli edifici (residenziale e di servizio pertinenziale) non interessate dalla presenza di mattoni in cotto a vista sono intonacate e tinteggiate.

La particella 5 confina con la particella 415 su tutti i lati ad esclusione di una appendice che consente l'affaccio su via Monda.

Il fabbricato di abitazione presenta lesioni e crepe sulle murature esterne, in particolare su porzione del fronte sud e est (fronte strada) evidenti in alcuni vani del piano terra e primo del LOTTO 1.

Occorre svolgere un esame approfondito per questa situazione che non si sono potute verificare in maniera strutturale al momento della visita di sopralluogo.

Un controllo attento a queste fessurazioni, con opportuni strumenti, permette di interpretare lo stato di salute dell'edificio. Alcune lesioni possono essere determinate dalla semplice risposta fisiologica degli intonaci in altri denunciano la presenza di un dissesto,

che può essere determinato anche dalla presenza di più cause contemporanee, per il quale è necessario intervenire.

Possono essere presenti contemporaneamente lesioni fisiologiche, lesioni patologiche e dissesti fondali e stabilire le soluzioni per risolvere le problematiche in atto.

Sulla parte posteriore dell'edificio destinato ad attrezzaie/autorimesse deposito è stato collocato un manufatto indipendente con struttura portante in metallo e tamponamento in parte con pannello metallico e parte con elemento telonato e copertura con pannello metallico a sandwich coibentato con lamiera profilata

Nota Bene

Si sottolinea che per l'accesso dalla strada pubblica via Monda all'area esterna di pertinenza con sovrastante fabbricato di abitazione e fabbricato destinato ad autorimesse e deposito, occorre superare un cancello sulla recinzione arretrato dal ciglio stradale. Una piccola porzione dell'apertura del cancello carraio insiste nella particella 5 mentre la maggior parte del cancello è in altra proprietà; si sottolinea inoltre che una parte dello stradello pedonale e carrabile che conduce all'immobile oggetto della presente relazione si trova sull'area della proprietà confinante.

In origine l'accesso dalla pubblica via e il percorso erano di proprietà dell'intestatario della particella oggetto della presente esecuzione ma a seguito della vendita (rogito agli atti del Notaio Dott. Torroni Alessandro rep. 22914 raccolta 15272) la proprietà è stata trasferita e nell'atto di compravendita non è stata inserita nessuna servitù attiva di passaggio (per l'accesso e per una parte del percorso a favore della particella 5).

L'assegnatario o gli assegnatari degli immobili della presente dovrà/nno procedere a trascrivere una servitù di passaggio o a realizzare un ingresso autonomo su via Monda in quanto la configurazione della particella 5 ha previsto un accesso diretto sulla via dopo la richiesta per le opportune autorizzazioni agli enti competenti.

Il cancello pedonale posto sulla sinistra (lato ingresso dalla pubblica via) insiste sulla particella 5

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).

Viste esterne dei fabbricati



Fronte stradale (est) e porzione prospetto posteriore (ovest)



Scorcio nord ovest e scorcio sud ovest



Prospetto nord e corpi autonomi e portico (ovest)



Fabbricato destinato ad autorimesse/attrezzaie e deposito (nord9 e scorcio sud ovest)



Particolare vista crepe esterne sul fabbricato principale

2.1. LOTTO 1 comune di Forlì (FC) - via Monda 108 – alloggio (piano seminterrato, terra e primo) e autorimessa (piano terra) - foglio catastale 281 particella 5 sub 2 (A/3 abitazione di tipo economico) e sub 4 (autorimessa)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 33	134,28

Descrizione della unità individuata al LOTTO 1

L'unità abitativa oggetto del presente Lotto si trova sulla parte sud dell'edificio.

L'unità abitativa è costituita piano interrato (lato sud al di sotto del fabbricato in ampliamento) destinato a cantine, con muri perimetrali in calcestruzzo armato e corpo scala dal piano terra carenato con muratura di mattoni in laterizio a vista e tramezzo in forati.

Al piano superiore, il corpo con un solo piano fuori terra (ampliamento) composto da ampio locale con accesso dal fronte ovest e dal fronte est (portico esclusivo) e finestra sul fronte sud, con la scala per l'accesso alle cantine (piano inferiore) e di fianco un forno del tipo da esterno e sul prospetto est un portico esclusivo) Questa porzione del fabbricato è stata realizzata in ampliamento con struttura portante in calcestruzzo armato.

Il presente vano è destinato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali: rimessa attrezzi/attrezzaia mentre viene utilizzata come cucina dell'alloggio, si è creata una apertura (sulla muratura dell'edificio preesistente) per l'accesso al pranzo soggiorno.

Al piano terra vi è un ampio vano a forma di L adibito a soggiorno pranzo, con ingresso dall'esterno dal portico comune (ovest) e dal portico est, in questo locale una ampia apertura ad arco a tutto sesto collega la parte di dimensioni maggiori (dove è presente un camino) con la superficie minore. Dal soggiorno pranzo, attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo (zona notte).

Il collegamento verticale sbarca su un pianerottolo che disimpegna tre camere da letto e un bagno. Le camere si affacciano su l prospetto sud e sul fronte stradale (est)

Sul fronte dell'ingresso ovest si trova un manufatto autonomo come ingresso e collegato all'edificio principale con la loggia/portico comune (prospetto posteriore)

E' costituito da un struttura a forma quadrata, al solo piano terra, con la presenza di un tramezzo dove all'interno sono collocati gli accessori per l'impianto di riscaldamento del fabbricato di abitazione ed un locale di dimensioni maggiori destinato a bagno con vasca

idromassaggio che negli elaborati grafici depositati in comune e nelle planimetrie catastali è definito attrezzai.

Al presente Lotto è stato abbinato il vano attrezzai/autorimessa distinta con la particella 4 (lato sud) nell'edificio staccato dal corpo principale.

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha al piano interrato (cantine) pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione di parte della carenatura della scala interna di accesso eseguita con tramezzi in mattoni di recupero a vista e pavimenti in piastrelle di ceramica.

Finestre in profilati di alluminio preverniciato su bocche di lupo, con porte ad anta in lamiera zincata e porta tagliafuoco. L'impianto elettrico ha canaline, interruttori e scatole in pvc a vista.

La scala di accesso ha pedate in mattoni di laterizio di recupero

Al piano terra e primo le finestre e porte finestre sono in legno con vetro camera, al piano terra sono state montate inferriate su tutte le finestre mentre al piano primo le finestre hanno ante d'oscuro in legno verniciato.

Le porte interne sono in legno con pannello cieco con bugne o inserti in vetro.

I pavimenti sono al piano terra in cotto di recupero in vari formati e montati in modo vario; la scala ha pedate in elementi in cotto, al piano primo le camere hanno pavimenti in listelli di legno; nel bagno sono state montate piastrelle per il pavimento e il rivestimento delle pareti perimetrali piastrelle in ceramica.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto del soggiorno pranzo ha travi di legno con arcarecci e piastrelle in cotto e parte intonacato.

Il soffitto dell'appendice dove è stata creata la cucina è inclinato con struttura in legno a vista ed assito. I soffitti dei vani del piano primo sono piani, intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia con scatole porta frutto, interruttori, prese di corrente scatole di derivazione. Impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti del tipo a colonna in acciaio; impianto idrico

La conformità ed idoneità degli impianti presenti dovrà essere verificata e rilasciata da personale autorizzato secondo le vigenti norme.

Il corpo autonomo con ingresso di fronte all'accesso dell'edificio principale e collegato con tettoia all'edificio principale ha pavimento e rivestimento delle pareti perimetrali in piastrelle di ceramica ed intonaco, con solaio di copertura con struttura in legno (travi e arcarecci con piastrelle in cotto).

Il garage abbinato a questo lotto ha una superficie calpestabile di oltre 26 metri quadrati con una larghezza di poco inferiore a tre metri.

Ha pareti e soffitti intonacati e pavimento in battuto di cemento, con finestre (bifore) sul prospetto sud e porta basculante in lamiera.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione, cantina, vano sul fronte ingresso soggiorno-pranzo (ovest) e garage/attrezzaia

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di notevoli crepe interne ed esterne sui muri perimetrali dell'edificio in origine, sia al piano terra (soggiorno-pranzo) che al piano primo con lesioni anche delle piastrelle del bagno. Per le crepe presenti è stato scritto nel capitolo precedentemente.

Si segnala la difformità presente al piano terra fra il vano soggiorno-pranzo ed il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina, con la realizzazione di una apertura sul

muro portante dell'edificio esistente oltre al cambio di destinazione del vano cucina che negli elaborati comunali e catastali è destinato a rimessa attrezzi.
Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzata a bagno oltre alla realizzazione di una tramezzatura per la formazione della centrale termica dell'alloggio.
Si sono evidenziati scostamenti di dimensione dei vani
Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto sopra.

Rappresentazione Fotografica Lotto 1 Foto unità oggetto della presente perizia



Ingresso al soggiorno-pranzo e particolare pavimentazione soggiorno-pranzo



Cucina e particolare soffitto



Cucina/attrezzi in scorcio l'accesso alle scale per la cantina e porta per il portico esclusivo. Particolare scala accesso al piano primo



Camere da letto (piano primo)



Bagno e camera da letto (piano primo)





Scala accesso cantina e particolare cantina



Zona centrale termica nel manufatto autonomo (ovest) e bagno



Crepe sulle murature





Vista esterna del garage esclusivo e deposito comune. Interno garage/attrezzaia

2.2. LOTTO 2 comune di Forlì (FC) - via Monda 108 – alloggio (piano seminterrato, terra e primo) e autorimessa (piano terra) - foglio catastale 281 particella 5 sub 3 (A/3 abitazione di tipo economico) e sub 5 (autorimessa)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

Descrizione della unità individuata al LOTTO 2

L'unità abitativa oggetto del presente Lotto si trova sulla parte nord dell'edificio.

L'unità abitativa è costituita piano interrato (lato nord al di sotto del fabbricato in ampliamento) destinato a cantine, con muri perimetrali in calcestruzzo armato, scala dal piano terra, carenato con muratura di mattoni in laterizio a vista.

Al piano superiore, il corpo con un solo piano fuori terra (ampliamento) composto da ampio locale con accesso dal fronte ovest e dal fronte est (portico esclusivo) e finestra sul fronte nord, con la scala per l'accesso alle cantine e di fianco un forno del tipo da esterno sul prospetto est (portico esclusivo) Questa porzione del fabbricato è stata realizzata in ampliamento con struttura portante in calcestruzzo armato.

Il presente vano è destinato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali: rimessa attrezzi/attrezzaia mentre viene utilizzata come cucina dell'alloggio.

Al piano terra vi è un ampio vano a forma di L adibito a soggiorno pranzo, con ingresso dall'esterno dal portico comune (ovest) e dal portico esclusivo (est), in questo vano due ampie aperture ad arco a sesto ribassato con perimetro in mattoni a vista delimitano la zona di ingresso quasi a formare un ingresso all'abitazione e permettono di accedere al soggiorno ed a una area di dimensioni minori (zona camino).

Dal soggiorno pranzo, attraverso un arco si raggiunge la scala interna a rampa unica per il piano primo (zona notte).

Il collegamento verticale sbarca su un pianerottolo che disimpegna tre camere da letto e un bagno. Le camere si affacciano sul prospetto nord, sul fronte stradale (est) e sul fronte ovest.

Sul fronte dell'ingresso ovest si trova un manufatto autonomo e collegato all'edificio principale con la loggia/portico comune (prospetto posteriore)

E' costituito da un struttura a forma quadrata, al solo piano terra, dove è collocata una caldaia per l'impianto di riscaldamento del fabbricato di abitazione ed il locale è destinato a

bagno, negli elaborati grafici depositati in comune e nelle planimetrie catastali è definito attrezzaia.

Al presente Lotto è stato abbinato il vano attrezzaia/autorimessa distinta con la particella 5 (lato nord) nell'edificio staccato dal corpo principale.

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha al piano interrato (cantine) pareti perimetrali in cls. a vista ad esclusione di parte della carenatura della scala interna di accesso eseguita con tramezzi in laterizio non intonacati e pavimento in battuto di cemento.

Finestre in profilati di alluminio preverniciato su bocche di lupo, con porte ad anta in lamiera zincata. L'impianto elettrico ha canaline, interruttori e scatole in pvc a vista.

La scala di accesso ha pedate in mattoni di laterizio di recupero

Al piano terra e primo le finestre e porte finestre sono in legno con vetro camera, al piano terra sono state montate inferriate su tutte le finestre mentre al piano primo le finestre hanno ante d'oscuro in legno verniciato.

Le porte interne sono in legno con pannello cieco con bugne o con inserito il vetro.

I pavimenti sono al piano terra in cotto; la scala ha pedate in elementi in cotto mentre al piano primo le camere hanno pavimenti in listelli di legno; nel bagno sono state montate per il pavimento e il rivestimento piastrelle in ceramica.

Le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate.

Il soffitto del soggiorno pranzo ha travi di legno con voltine in cotto e parte con assito.

Il soffitto dell'appendice dove è stata creata la cucina è inclinato con struttura in legno a vista ed assito. I soffitti dei vani del piano primo sono piani, intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia con scatole porta frutto, interruttori, prese di corrente scatole di derivazione. Impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti del tipo a colonna in ghisa; impianto idrico

La conformità ed idoneità degli impianti presenti dovrà essere verificata e rilasciata da personale autorizzato secondo le vigenti norme.

Il corpo autonomo di fronte all'ingresso dell'edificio principale e collegato con tettoia all'edificio principale ha pavimento in piastrelle di ceramica, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica ed intonaco, con solaio di copertura con struttura in legno (travi e arcarecci con pannelle in cotto)

Il garage abbinato a questo lotto ha una superficie calpestabile di oltre 26 metri quadrati con una larghezza di poco inferiore a tre metri.

Ha pareti e soffitti intonacati e pavimento in battuto di cemento, con finestre (bifore) sul prospetto nord e porta basculante in lamiera.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione, cantina, vano sul fronte ingresso soggiorno-pranzo (ovest) e garage/attrezzaia

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza in alcune porzioni dei soffitti e delle pareti dei vani del piano primo (in particolare sul lato nord) la presenza di macchie di condensa.

Si segnala la difformità presente al piano terra per il cambio di destinazione del vano cucina che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzaia a bagno.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto sopra.

Rappresentazione Fotografica Lotto 2 Foto unità oggetto della presente perizia



Ingresso soggiorno-pranzo



Soggiorno pranzo e scala accesso piano primo





Soggiorno zona camini e cucina nel vano destinato ad attrezzaia



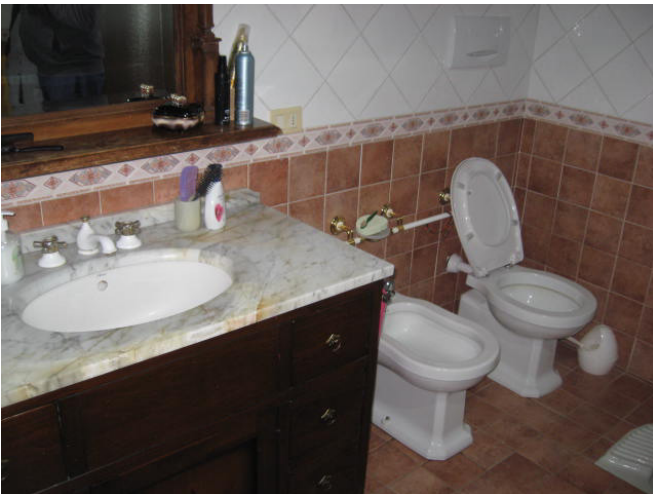
Disimpegno zona notte (piano primo) e camera da letto



Camera da letto e disimpegno con ingresso camere e bagno



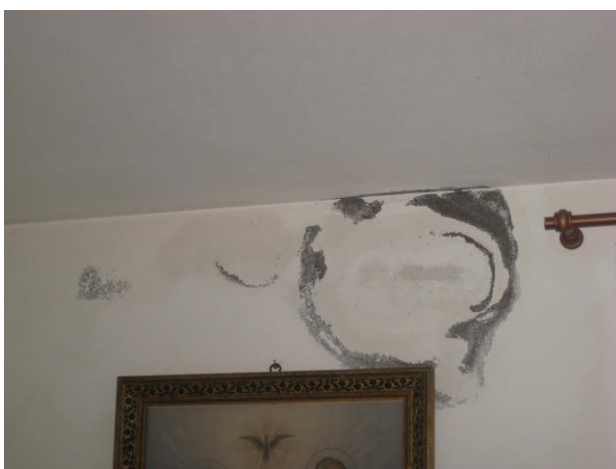
Camera da letto e bagno



Bagno e caldaia per impianto di riscaldamento abitazione nel fabbricato autonomo (ovest9 di fronte all'ingresso abitazione)



Porzione esterna del fabbricato di pertinenza delle abitazioni con vista ingresso garage/attrezzaia e interno autorimessa



Particolare zona interessate da efflorescenzeintonaci- tinteggiature

3. La proprietà dell'immobile posto in comune di Forlì (FC) via Monda 108, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 281 particella 5 sub 2 (categoria A/3 abitazione di tipo economico) di vani 8,5; subalterno 3 (categoria A/3 abitazione di tipo economico) di vani 8,5; subalterno 4 (categoria C/6 autorimessa) di mq. 26; subalterno 5 (categoria C/6 autorimessa) di mq. 26 e subalterno 6 (BCNC) corte e deposito, risultano intestati a:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** , 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 *****.

... procedura espropriativa promossa dal "*****" con sede in ***** piazza ***** c.f. ***** elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. ***** , contro il signor ***** nato a ***** il ***** , residente a ***** località ***** , via ***** , cod. fiscale *****

...OMISSIS...

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 – via Monda 108

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

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.

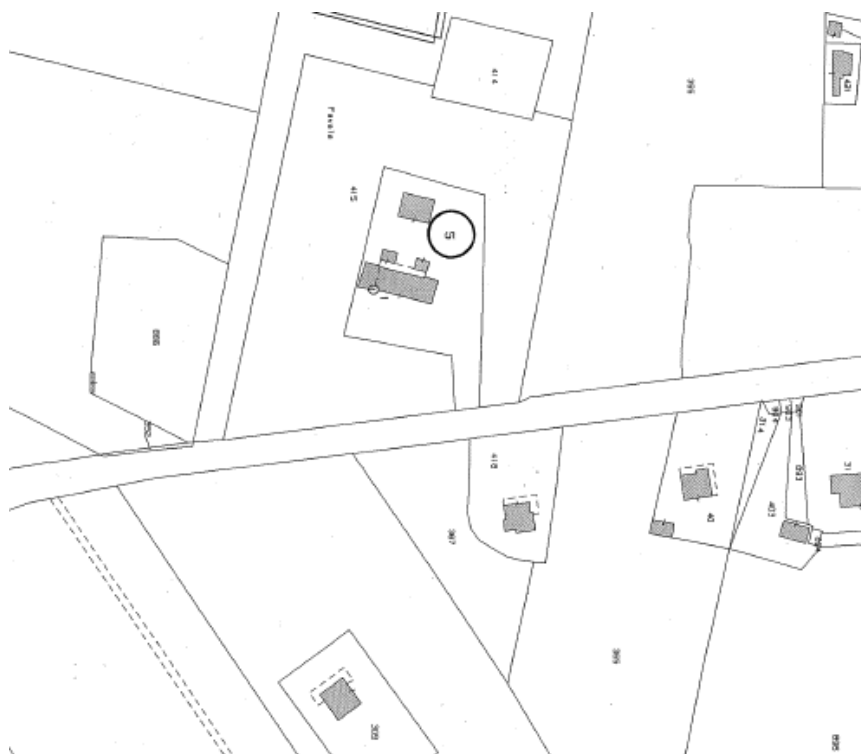
Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

6. Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell'immobile:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

Le unità individuate come LOTTO 1 (abitazione al piano terra e primo e cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra) distinte al foglio 281 particella 5 subalterno 2 (abitazione) e subalterno 4 (autorimessa) e LOTTO 2 (abitazione al piano terra e primo e cantina al piano interrato ed autorimessa al piano terra) distinte al foglio 281 particella 5 subalterno 3 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa); al momento del sopralluogo risultano entrambe occupate.



Stralcio di mappa foglio 281 comune di Forlì

8. Le unità in oggetto (Forlì via Monda 108) insistono nella particella 5 del fgl 281 in fabbricato del tipo isolato bifamiliare e edificio destinato ad autorimesse e deposito staccato dal corpo principale

Secondo gli attuali strumenti urbanistici si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica per il terreno distinto al catasto del comune di Forlì: foglio 281 particella 5

- Sottozona E6.4 – aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale – ambiti della collina – art. 100 delle norme di RUE
- 39 MAGLIANO RAVALDINI IN MONTE LARDIANO - art. Del. CC 86/15 – L244/07 delle norme EXT



google maps

9. - 10. Le unità in oggetto costituite da fabbricato bifamiliare di un unico proprietario non ha vincoli condominiali.

11. - 12. Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:
Il terreno avente la superficie di mq. 3139 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 281 - 5

Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- 39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;*
- Sezione di censimento n. 1487 - art. ISTAT delle norme di EXT;*
- Conoide torrentizia - art. 27 del PTCP delle norme di EXT;*
- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;*
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- (VP) Conoidi di deiezione attivi: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 27 (Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;*
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;*
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' dei pianalti - art. 53 delle norme di PSC;*
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;*
- (VN) Unita' idrogeologica di pedecollina (pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;*
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;*
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;*
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;*
- (VN) Area morfologicamente caratterizzata dai "pianalti antichi" - art. 54 delle norme di PSC;*
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;*
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC*

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

13. Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì si descrive quanto segue:

Nel rogito di compravendita del 1992 è descritto: “*Fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale di vecchia costruzione e annessi proservizi, sito in comune di Forlì, via Monda, distinto al catasto Terreni di detto comune, alla partita 273.288, foglio 281 con la particella 5,...*”

- domanda di concessione edilizia del 27/12/1993 P.G. 49524 per ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato colonico e relativi servizi rurali
- concessione edilizia n. 260 del 8/6/1994 P.G. 49524/93 Prot. Spec. 8880/93
- Autorizzazioni sismiche: protoc. 822 del 7/10/1994
- Variante A1290/95 del 19/2/1996
- Variante A 327/97 del 12/11/1997
- Variante non sostanziale del 17/5/1996
- concessione in variante n. 260/1 del 12/6/1997 P.G. 2565/97
- comunicazione-relazione opere lett g) art. 4 – 7c – L. 493/93 del 4/9/1997 P.g. 33190 variante a concessione n. 260 del 8/6/1994
- concessione edilizia 101 del 2/3/1998 P.g. 38609/97
- concessione in variante n. 101/1 del 7/5/1999 P.G. 2467/anno 1999
- autorizzazione allo scarico sul suolo con recapito in fosso poderale – insediamento civile – classe /art. 4 LR 7/1983) ad uso abitazione – Atto 97 –PG 54149/98 PSIA 4514/98 del 22/2/1999
- Collaudo sismico del 23/7/1999
- domanda di abitabilità protoc. 25623 del 17/6/1999

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 e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Si sono evidenziate una serie di difformità:

LOTTO 1 (foglio 218 particella 5 sub 2 (abitazione) e sub 4 (autorimessa)

Al piano terra è stata realizzata la cucina nel vano con destinazione (negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali) rimessa attrezzi ed inoltre è stata creata una apertura in un muro portante tra il soggiorno-pranzo e il vano trasformato in cucina.

Al piano terra, nel manufatto collegato con il corpo principale da una tettoia-portico (lato ovest) -costituito dal solo piano terra- destinato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali attrezzata, è stato realizzato una tramezzatura per l'alloggiamento della centrale termica della abitazione per la restante superficie, di dimensioni maggiori un bagno con vasca.

LOTTO 2 (foglio 218 particella 5 sub 3 (abitazione) e sub 5 (autorimessa)

Al piano terra è stata realizzata la cucina nel vano con destinazione (negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali rimessa attrezzi) con accesso dall'esterno al di sotto del portico e non comunicante con il resto dei vani dell'abitazione.

Al piano terra, nel manufatto collegato con il corpo principale da una tettoia-portico (lato ovest) -costituito dal solo piano terra- destinato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali attrezzata, è stato realizzato un bagno con presenza di caldaia per il riscaldamento e produzione ACS per l'abitazione.

Altre difformità, per entrambi i lotti sono alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e

conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

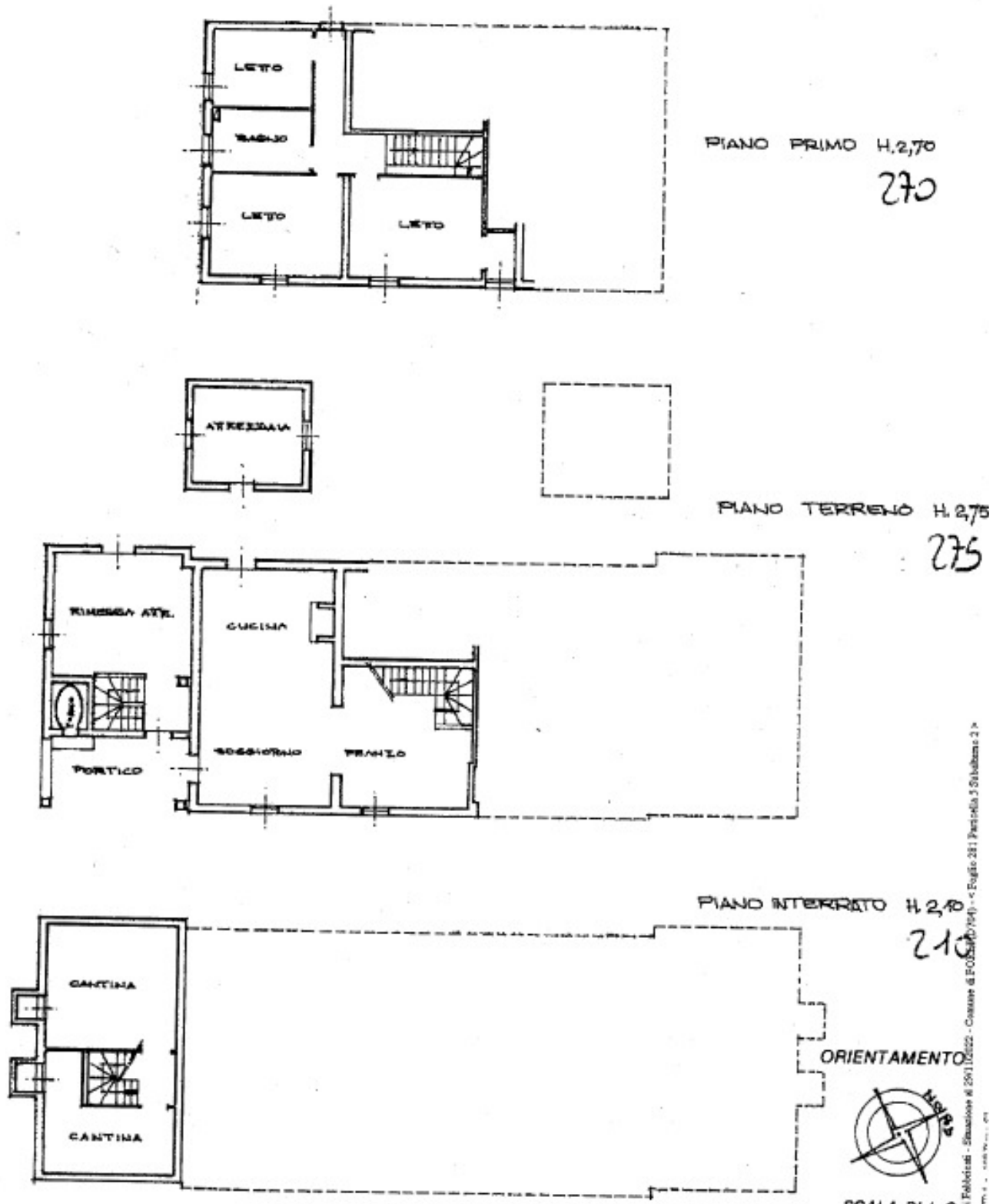
15. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

16. – 17. Le unità abitative non erano dotate di certificazioni energetiche (Ape). Il CTU ha fatto redigere i rispettivi certificati energetici: relativamente al subalterno 2 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425589-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 353,74 kWh/mq anno.

Per il subalterno 3 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425533-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 368,43 kWh/mq anno

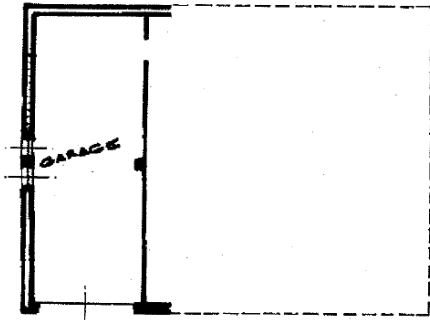
I certificati sono stati redatti dal geom. Silla Cristofani.

18- 19. Le unità immobiliari descritte, destinate catastalmente da abitazioni, autorimesse e corte e deposito (questi ultimi identificati come beni comuni non censibili- BCNC) sono state censite al NCEU e al NCT e sono rappresentate in mappa.



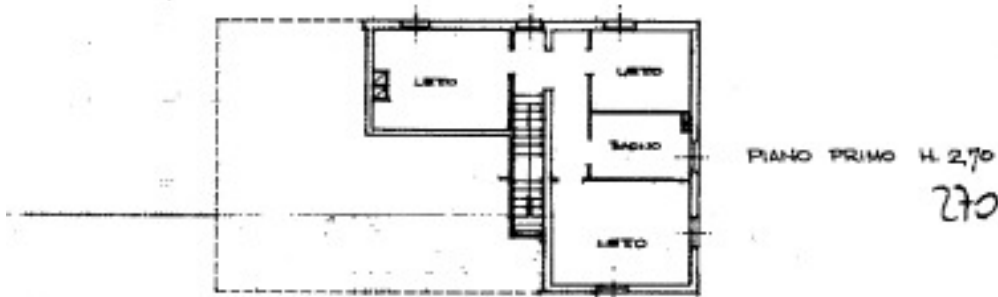
Prodotto e distribuito da: **INGEGNERIA** - Situazione al 201/0022 - Comune di FORLÌ (FC) - c. Eugenio 281 Particella 5 Subaliqua 2 A

LOTTO 1 fg. 281 particella 5 sub 2 - Abitazione



PIANO TERRA

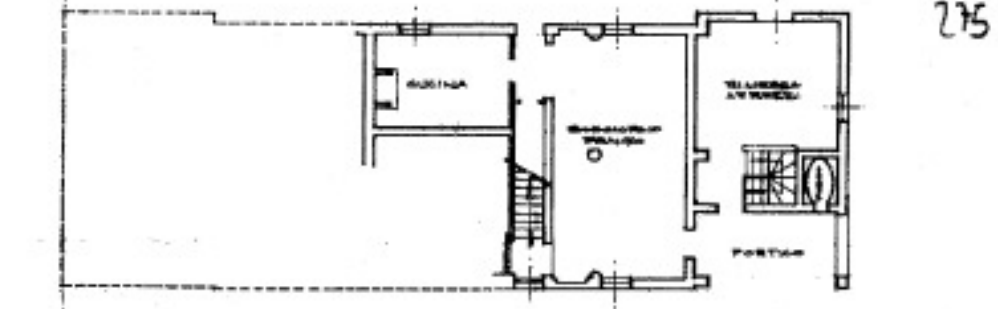
LOTTO 1 fg. 281 particella 5 sub 4 – autorimessa/attrezzaia



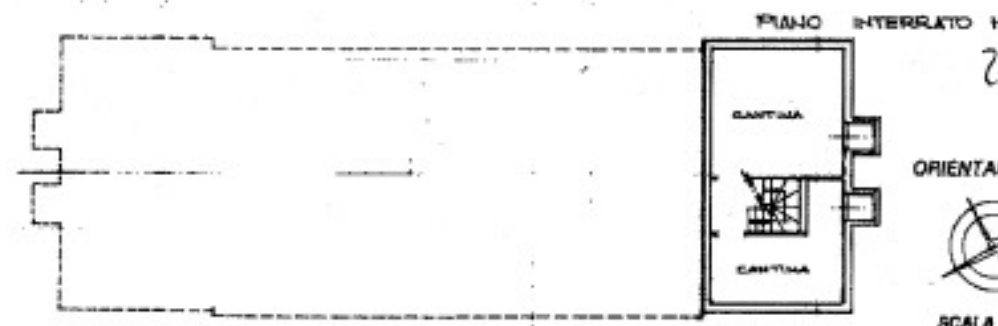
PIANO PRIMO H. 2,70
270



PIANO TERRA H. 2,75
275



PIANO TERRA H. 2,75
275



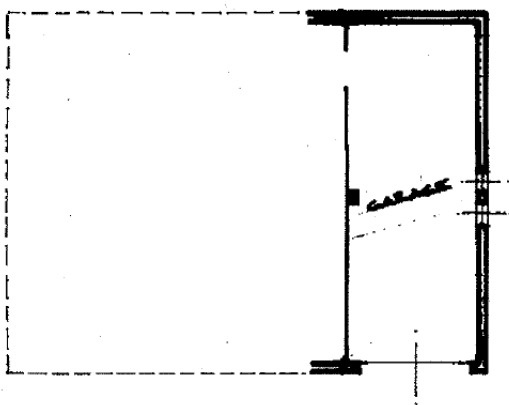
PIANO INTERRATO H. 2,10
210

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:50

LOTTO 2 fg. 281 particella 5 sub 4 – Abitazione



PIANO TERRA

LOTTO 2 fg. 281 particella 5 sub 5 – autorimessa/attrezzaia

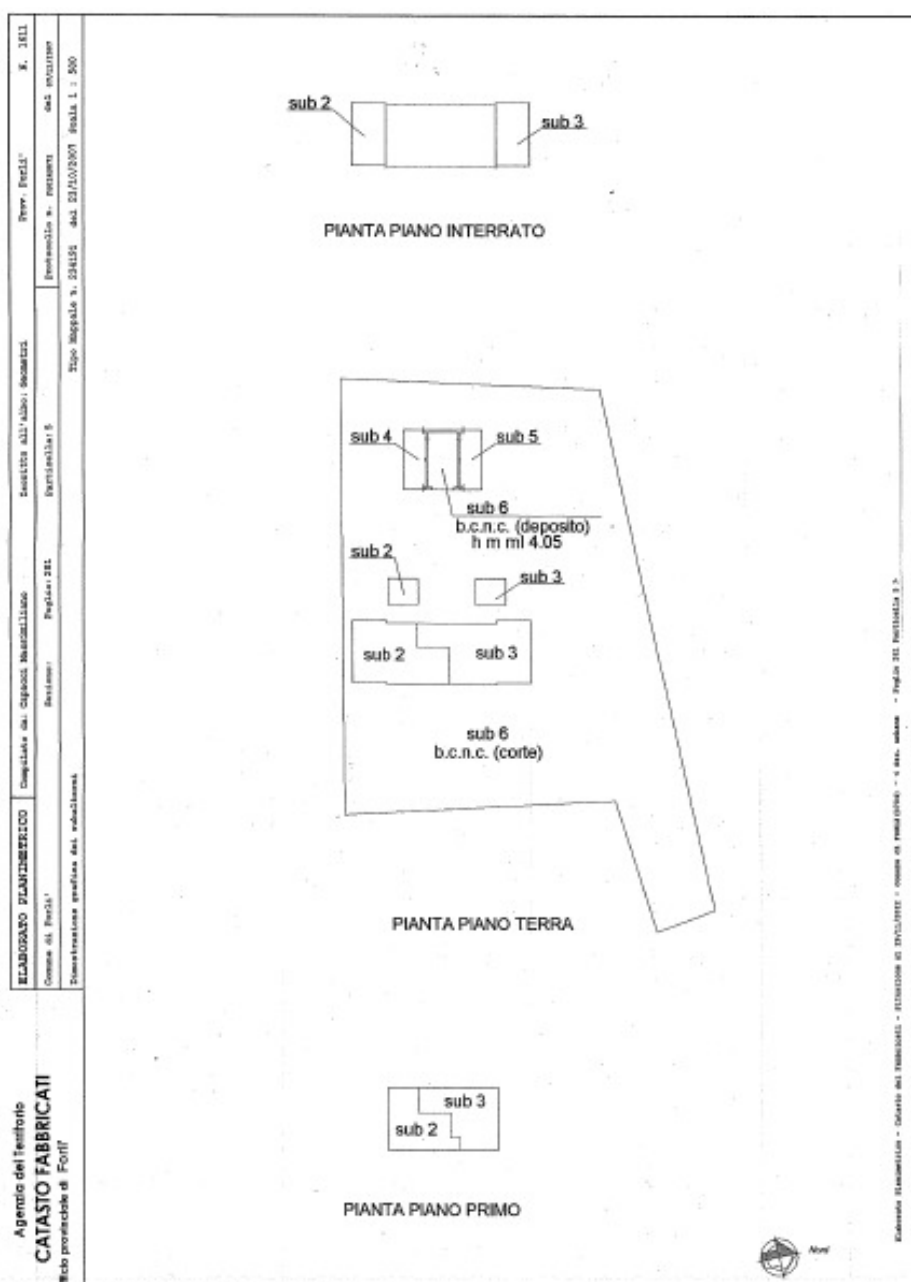


Fig. 281 part. 5 quadro dimostrativo subalterni

20. FABBRICATO RESIDENZIALE A DUE ALLOGGI (BIFAMILIARE) in Forlì via monda 108 – foglio catastale 281 particella 5

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/i, 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 secondo semestre del 2022 in Forlì – codice di zona E2 – fascia suburbana/Magliano: residenziale, abitazioni – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.200,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.450,00.

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 medio di 1.677,00

Dal Borsino immobiliare si rilevano la seguente valutazione per immobili di 1° fascia media, da un minimo di 1.149,00 ad un massimo di 1.508,00 con un valore medio di 1.328,00 €/mq

Per Requot.com per la medesima zona descrivono valori da €/mq 1.450,00 a 1.781,00

Wikicasa per la zona in oggetto valuta un valore medio di 1.592,00 €/mq

Per Forlì casa, definita zona periferica D3 da un valore da 1.400,00 a 1.775,00 €/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 e pertinenze.

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 calcolata 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.

Nota Bene

Si sottolinea quanto descritto nel capitolo 2 della presente relazione all'accesso all'area dove insistono i fabbricati della perizia, dalla pubblica via.

LOTTO 1 - FORLÌ via Monda n. 108 – foglio catastale 281 particella 5 sub 2 piano interrato, terra e primo (abitazione) e piano terra (attrezzaia/autorimessa) e sub 4 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.700,00

LOTTO 1

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<u>PIANO INTERRATO</u>			
Cantina	43.88	0.45	19.75
<u>PIANO TERRA</u>			
Vani di abitazione (soggiorno-pranzo)	79.84	1.00	79.84
Cucina (attrezzaia)	38.07	0.90	34.26
Corpo autonomo (ovest) bagno C.T. (attrezzaia)	18.40	0.80	14.72
Portico esclusivo (est)	12.42	0.35	4.35
Portico comune (ovest) quota parte Lotto 1 (mq. 55.50/2)	27.75	0.30	8.33
<u>PARTI PRIMO</u>			
Vani di abitazione	78.60	1.00	76.13
<u>PIANO TERRA</u>			
Attrezzaia/autorimessa	32.40	0.60	19.44
Deposito (BCNC) quota parte Lotto 1 (mq. 44.10/2)	22.05	0.40	4.42
Area scoperta quota parte Lotto 1 (6% pari alla superficie coperta Lotto 1) mq. 360,20	360,20	0.06	21.61
Area scoperta eccedente quota parte Lotto 1 (pari all'1%) mq. 1225.00	1224.80	0.01	12.25
TOTALE		metri quadri commerciali	297.57

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 = 0.85
 Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:
 Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00
 Coefficiente di Funzionalità = 1.00
 Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00
 Coefficiente di funzionalità per accesso stradale = 0.95

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 via Giuseppe Di Vittorio n. 12

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

$$Kt = 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0,81$$

$$V = 1.700,00 \times 0.81 = \text{€} / \text{mq} \quad 1.377,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 297.57 \times 1.377,00 = \text{€. } 409.753,89$$

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait € 8.000,00

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 € 361.578,50 arrotondato ad **€ 361.500,00 (diconsi Euro trecentosessantunomilacinquento/00)**

LOTTO 2: FORLÌ via Monda n. 108 – foglio catastale 281 particella 5 sub 3 piano interrato, terra e primo (abitazione) e piano terra (autorimessa) e sub 5 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

LOTTO 2

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di € 1.700,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<u>PIANO INTERRATO</u>			
Cantina	43.88	0.45	19.75
<u>PIANO TERRA</u>			
Vani di abitazione (soggiorno-pranzo)	79.60	1.00	79.60
Cucina (attrezzaia)	38.07	0.85	32.36
Corpo autonomo (ovest) bagno C.T. (attrezzaia)	18.40	0.80	14.72
Portico esclusivo (est)	12.42	0.35	4.35
Portico comune (ovest) quota parte Lotto 1 (mq. 55.50/2)	27.75	0.30	8.33
<u>PARTI PRIMO</u>			
Vani di abitazione	73.15	1.00	73.15
<u>PIANO TERRA</u>			
Attrezzaia/autorimessa	32.40	0.60	19.44
Deposito (BCNC) quota parte Lotto 1 (mq. 44.10/2)	22.05	0.40	4.42
Area scoperta quota parte Lotto 1 (6% pari alla superficie coperta Lotto 1) mq. 360,20	360,20	0.06	21.61
Area scoperta eccedente quota parte Lotto 1 (pari all'1%) mq. 1225.00	1224.80	0.01	12.25
TOTALE		metri quadri commerciali	289,98

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 (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità	= 0.95
Coefficiente per posizione, ecc.	= 1.00
Coefficiente di funzionalità per accesso stradale	= 0.95

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 via Giuseppe Di Vittorio n. 12

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

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 = 0,86$$

$$V = 1.700,00 \times 0.86 = \text{€} / \text{mq} \quad 1.462,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 289,98 \times 1.462,00 = \text{€. } 423.950,76$$

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait € 6.500,00

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 € 375.705,68 arrotondato ad **€ 376.000,00 (diconsi Euro trecentosettantaseimila/00)**

21. Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) delle unità immobiliari posta in comune Forlì (FC) via Monda n. 108 in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 281:

- particella n. 5 sub 2 cat. A/3, classe 3 - piano S1-T-1; consistenza 8,5 vani; superficie totale mq. 185, rendita catastale € 614,58*
- particella n. 5 sub 3, cat. A/3, classe 3 - piano S1-T-1; consistenza 8,5 vani; superficie totale mq. 183, rendita catastale € 614,58*
- particella n. 5 sub 4, cat. C/6, classe 3 - piano T; consistenza 26.00 mq; superficie totale mq. 33, rendita catastale € 134,28*
- particella n. 5 sub 5, cat. C/6, classe 3 - piano T; consistenza 26.00 mq; superficie totale mq. 32, rendita catastale € 134,28*
- particella n. 5 sub 6 BCNC - piano T; (corte e deposito)*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

Pignoramento immobiliare del 19/1/2022 repertorio n. 211/2022 trascritto a Forlì il 9/1/2022 all'articolo 1538 a favore del "*****." con sede in Faenza c.f. ***** , contro Cilotti Riccardo per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

22. ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Il fabbricato oggetto della presente perizia (abitazioni, cantine, portici, autorimesse/attrezzaie e area scoperta) posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente rurale.

Il fabbricato di abitazione ha due unità abitative (bifamiliare) costituito da cantine al piano interrato, piano terra e corpo centrale con due piani di abitazione, con una appendice sul fronte ovest collegato con il fabbricato principale da una portico-tettoia. E' la casa tipica rurale della pianura romagnola.

Sullo stesso lotto, ad ovest è stato realizzato un altro fabbricato indipendente ad uso pertinenze delle abitazioni, destinato ad autorimesse/attrezzaie e vano centrale a deposito.

Esternamente gli edifici sono rifiniti ad intonaco civile con modanature, zoccolo, perimetro ingresso portici/logge sia ad uso esclusivo che comune, zoccoli perimetrali e rivestimento pilastri in mattoni in laterizio di recupero con tetto a falde, sporto di gronda in legno a piastrelle di cotto, manto di copertura in coppi curvi di cotto.

Il fabbricato di abitazione si presenta in forme armoniche e proporzionate.

Il fabbricato indipendente destinato a pertinenze dell'abitazione, ha corpi laterali di altezza inferiore e corpo centrale (deposito) con altezza maggiore, sul parte alta, a nord è stato realizzato un campanile a vela.

Il fabbricato di abitazione presenta lesioni e crepe in particolare su porzione del fronte sud e est (fronte strada), evidenti all'interno di alcuni vani del piano terra e primo del LOTTO 1. Occorre svolgere un esame approfondito per verificare le condizioni con una analisi puntuale e particolareggiata e comprendere le cause e successivamente affrontare in modo risolutivo il problema.

Nota Bene Si sottolinea che per l'accesso dalla strada pubblica via Monda all'area esterna di pertinenza con sovrastante fabbricato di abitazione e fabbricato destinato ad autorimesse e deposito, occorre superare un cancello sulla recinzione arretrato dal ciglio stradale. Una piccola porzione dell'apertura del cancello carraio insiste nella proprietà della particella 5 mentre la maggior parte del cancello è in altra proprietà; si evidenzia inoltre che una parte dello stradello che conduce all'immobile oggetto della presente relazione si trova sull'area della proprietà confinante. (vedi capitolo 2).

Parti comuni del fabbricato – finiture ed impianti – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, al piano terra, dall'area esterna, portico/loggia sul fronte ovest e dal vano deposito (zona centrale) nell'edificio che contiene anche le autorimesse/attrezzaie.

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

Pavimenti esterni	in mattoni, piastrelle di cotto sotto al portico/loggia comune e nei marciapiedi perimetrali. In lastre di pietra nella porzione tra l'edificio principale (abitazioni) e il fabbricato indipendente (ovest) destinato a autorimesse/attrezzaie e deposito
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	a due falde con manto in coppi curvi di laterizio e lattoneria in lamiera di rame

abitazioni

Il fabbricato è di tipo bifamiliare (due alloggi) casa tipica della pianura romagnola con corpo centrale a due piani e laterali a piano fuori terra unico

DESCRIZIONE LOTTO 1

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 33	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato sud è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (quest'ultima in un locale posto a sud, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzaia, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzaia viene utilizzato per una piccola porzione a centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

Nel fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa che è stata abbinata al presente lotto

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e ante d'oscuro in legno per le finestre del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porta in lamiera zincata e porta tagliafuoco. Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

Al piano primo i pavimenti sono in cotto di recupero di vari formati, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre, con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi, arcarecci e tavole in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Un'ampia apertura ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Una apertura collega internamente il soggiorno-pranzo alla cucina

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e per una piccola porzione la centrale termica a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e piastrelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in acciaio.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato sud.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

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 e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di notevoli crepe sui muri perimetrali esterni dell'edificio in origine, sia nei vani interni al piano terra (soggiorno-pranzo) e al piano primo con evidenti lesioni nelle piastrelle del bagno.

Per le crepe presenti è stato scritto precedentemente.

Si segnala la difformità presente al piano terra fra il vano soggiorno-pranzo ed il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con la realizzazione di una apertura sul muro portante dell'edificio esistente oltre al cambio di destinazione del vano cucina che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzatura a bagno oltre alla realizzazione di una tramezzatura per la formazione della centrale termica dell'alloggio.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, 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 €. 900,00 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.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione
infissi interni	in legno verniciati a smalto con vetro camera

pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, arcarecci e tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina)
pavimenti	in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica piano interrato, bagno e manufatto fronte ovest
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	si (esclusivo e comune)
Area esterna	si (in comune con altra unità)

DESCRIZIONE LOTTO 2

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato nord è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (in un vano posto a nord, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzaia, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzaia viene utilizzato come centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

In fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa (subalterno 5) che è stata abbinata al presente lotto

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e con ante d'oscuro in legno per i vani del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porte in lamiera zincata.

Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti in calcestruzzo armato a vista e tramezzi in forati in laterizio a vista, pavimento in battuto di cemento.

Al piano terra i pavimenti sono in cotto di recupero, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di recupero in cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi e voltine con tavelle in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in travi di legno ed assito per porzione del soggiorno per la zona camino e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Aperture ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e la caldaia per l'impianto termico a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e pianelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in ghisa.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato nord.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

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 e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di macchie di condensa e sfogliamento degli intonaci nella parete nord al piano primo sui muri perimetrali dell'edificio in origine.

Si segnala la difformità presente al piano terra per il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con il cambio di destinazione che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzaia a bagno.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, 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 considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 950,00 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.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione
infissi interni	in legno verniciati a smalto con vetro camera
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, voltine con tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina) e porzione del soggiorno
pavimenti	in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica nel bagno e manufatto fronte ovest, al piano interrato in battuto di cemento
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	si (esclusivo e comune)
Area esterna	si (in comune con altra unità)

23. Lotto 1. L'oggetto del presente immobile è individuato nel comune di Forlì (FC) al foglio n. 281 catasto fabbricati particella n. 5 sub 2 (categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico) e sub 4 (categoria catastale C/6 autorimessa al piano terra) oltre ai beni comuni non censibili.

Lotto 2. L'oggetto del presente immobile è individuato nel comune di Forlì (FC) al foglio n. 281 catasto fabbricati particella n. 5 sub 3 (categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico) e sub 5 (categoria catastale C/6 autorimessa al piano terra) oltre ai beni comuni non censibili.

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto in due lotti.

24. I codici fiscali degli Esecutati sono i seguenti:

- ***** cod. fiscale *****

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

Il sig. ***** ha contratto matrimonio il ***** in Forlì con la sig.ra ***** nata a ***** il *****

Annotazioni sull'estratti di matrimonio: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

26. L'alloggio identificato come LOTTO 1, al momento del sopralluogo risulta occupato da

L'alloggio identificato come LOTTO 2, al momento del sopralluogo risulta occupato da

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" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

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 di certificati APE (redatti al momento del deposito della presente perizia) e CDU (estratto dal sistema Metropolis Web).

Forlì 27 aprile 2023

Con osservanza

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

RIEPILOGO

Procedura Esec. Imm.re n. **17/2022 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: *****

Debitore: ***** – proprietà per 1/1

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/1

Pignoramento immobiliare del 19/1/2022 repertorio n. 211/2022 trascritto a Forlì il 9/1/2022 all'articolo 1538 a favore del "*****" con sede in ***** c.f. ***** , contro ***** per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente di seguito indicati:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** il ***** cod. 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	ca		dominicale	Agrario
1	281	5	Ente Urbano	31	70			

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da un alloggio con i relativi accessori e autorimessa pertinenziale per ogni lotto e corte e deposito (BCNC) indivisi. In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:
 LOTTO 1 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 2 (A/3 abitazione) e subalterno 4 (C/6 autorimessa)
 LOTTO 2 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 3 (A/3 abitazione) e subalterno 5 (C/6 autorimessa)
 e in comunione il BCNC ad entrambi

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Monda n. 108

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

Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Il fabbricato oggetto della presente perizia (abitazioni, cantine, portici, autorimesse/attrezzaie e area scoperta) posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente rurale.

Il fabbricato di abitazione ha due unità abitative (bifamiliare) costituito da cantine al piano interrato, piano terra e corpo centrale con due piani di abitazione, con una appendice sul fronte ovest collegato con il fabbricato principale da una portico-tettoia. E' la casa tipica rurale della pianura romagnola.

Sullo stesso lotto, ad ovest è stato realizzato un altro fabbricato indipendente ad uso pertinenze delle abitazioni, destinato ad autorimesse/attrezzaie e vano centrale a deposito.

Esternamente gli edifici sono rifiniti ad intonaco civile con modanature, zoccolo, perimetro ingresso portici/logge sia ad uso esclusivo che comune, zoccoli perimetrali e rivestimento pilastri in mattoni in laterizio di recupero con tetto a falde, sporto di gronda in legno a piastrelle di cotto, manto di copertura in coppi curvi di cotto.

Il fabbricato di abitazione si presenta in forme armoniche e proporzionate.

Il fabbricato indipendente destinato a pertinenze dell'abitazione, ha corpi laterali di altezza inferiore e corpo centrale (deposito) con altezza maggiore, sul parte alta, a nord è stato realizzato un campanile a vela.

Il fabbricato di abitazione presenta lesioni e crepe in particolare su porzione del fronte sud e est (fronte strada), evidenti all'interno di alcuni vani del piano terra e primo del LOTTO 1. Occorre svolgere un esame approfondito per verificare le condizioni con una analisi puntuale e particolareggiata e comprendere le cause e successivamente affrontare in modo risolutivo il problema.

Nota Bene Si sottolinea che per l'accesso dalla strada pubblica via Monda all'area esterna di pertinenza con sovrastante fabbricato di abitazione e fabbricato destinato ad autorimesse e deposito, occorre superare un cancello sulla recinzione arretrato dal ciglio stradale. Una piccola porzione dell'apertura del cancello carraio insiste nella proprietà della particella 5 mentre la maggior parte del cancello è in altra proprietà; si evidenzia inoltre che una parte dello stradello che conduce all'immobile oggetto della presente relazione si trova sull'area della proprietà confinante. (vedi capitolo 2).

Parti comuni del fabbricato – finiture ed impianti – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, al piano terra, dall'area esterna, portico/loggia sul fronte ovest e dal vano deposito (zona centrale) nell'edificio che contiene anche le autorimesse/attrezzaie.

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

Pavimenti esterni in mattoni, piastrelle di cotto sotto al portico/loggia comune e nei marciapiedi perimetrali. In lastre di pietra

nella porzione tra l'edificio principale (abitazioni) e il fabbricato indipendente (ovest) destinato a autorimesse/attrezzaie e deposito

Impianti:

idrico:

presente

ascensori e montacarichi

no

scarichi

si

copertura

a due falde con manto in coppi curvi di laterizio e lattoneria in lamiera di rame

abitazioni

Il fabbricato è di tipo bifamiliare (due alloggi) casa tipica della pianura romagnola con corpo centrale a due piani e laterali a piano fuori terra unico

DESCRIZIONE LOTTO 1

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 33	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato sud è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (quest'ultima in un locale posto a sud, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzaia, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzaia viene utilizzato per una piccola porzione a centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

Nel fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa che è stata abbinata al presente lotto

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e ante d'oscuro in legno per le finestre del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porta in lamiera zincata e porta tagliafuoco. Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

Al piano primo i pavimenti sono in cotto di recupero di vari formati, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre, con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi, arcarecci e tavole in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Un'ampia apertura ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Una apertura collega internamente il soggiorno-pranzo alla cucina

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e per una piccola porzione la centrale termica a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e pannelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in acciaio.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato sud.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

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 e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di notevoli crepe sui muri perimetrali esterni dell'edificio in origine, sia nei vani interni al piano terra (soggiorno-pranzo) e al piano primo con evidenti lesioni nelle piastrelle del bagno.

Per le crepe presenti è stato scritto precedentemente.

Si segnala la difformità presente al piano terra fra il vano soggiorno-pranzo ed il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con la realizzazione di una apertura sul muro portante dell'edificio esistente oltre al cambio di destinazione del vano cucina che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzaia a bagno oltre alla realizzazione di una tramezzatura per la formazione della centrale termica dell'alloggio.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, 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 €. 900,00 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.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni: ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione

infissi interni in legno verniciati a smalto con vetro camera

pareti interne e soffitti: intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, arcarecci e tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina)

pavimenti in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica piano interrato, bagno e manufatto fronte ovest

abitabilità-usabilità l'immobile è utilizzabile

Impianti:

idrico: presente

termico: presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio

scarichi si

cantina si

autorimessa si

balconi, terrazze, logge no

portico/loggia si (esclusivo e comune)

Area esterna si (in comune con altra unità)

DESCRIZIONE LOTTO 2

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato nord è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (in un vano posto a nord, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzata, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzata viene utilizzato come centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

In fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa (subalterno 5) che è stata abbinata al presente lotto

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e con ante d'oscuro in legno per i vani del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porte in lamiera zincata.

Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti in calcestruzzo armato a vista e tramezzi in forati in laterizio a vista, pavimento in battuto di cemento.

Al piano terra i pavimenti sono in cotto di recupero, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di recupero in cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi e voltine con tavelle in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in travi di legno ed assito per porzione del soggiorno per la zona camino e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Aperture ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e la caldaia per l'impianto termico a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e piastrelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in ghisa.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato nord.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

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 e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di macchie di condensa e sfogliamento degli intonaci nella parete nord al piano primo sui muri perimetrali dell'edificio in origine.

Si segnala la difformità presente al piano terra per il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con il cambio di destinazione che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzaia a bagno.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, 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 €. 950,00 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.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione
infissi interni pareti interne e soffitti:	in legno verniciati a smalto con vetro camera intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, voltine con tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina) e porzione del soggiorno
pavimenti	in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica nel bagno e manufatto fronte ovest, al piano interrato in battuto di cemento
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	si (esclusivo e comune)
Area esterna	si (in comune con altra unità)

Le unità abitative non erano dotate di certificazioni energetiche (Ape). Il CTU ha fatto redigere i rispettivi certificati energetici: relativamente al subalterno 2 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425589-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 353,74 kWh/mq anno; per il subalterno 3 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425533-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 368,43 kWh/mq anno
I certificati sono stati redatti dal geom. Silla Cristofani.

LOTTO 1 – abitazione oltre pertinenze e garage/attrezzaia

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 361.500,00 (diconsi Euro trecentosessantunomilacinquento/00)**

LOTTO 2 – abitazione oltre pertinenze e garage attrezzata

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 376.000,00**
(diconsi Euro trecentosettantaseimila/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 e/o copie successioni</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglie, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. estratto dal sistema Metropolis Web</i>
<i>Documenti comune di Forlì elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico delle unità abitative APE</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 46 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 27 aprile 2023

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI