

**Ing. LUCA SCARPELLINI**  
C.F. SCRLCU63T13C573X  
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428  
e-mail l.scarpellini@tin.it

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 6/2019  
riunita a 49/2020**

**(privacy)**

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO**

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini**

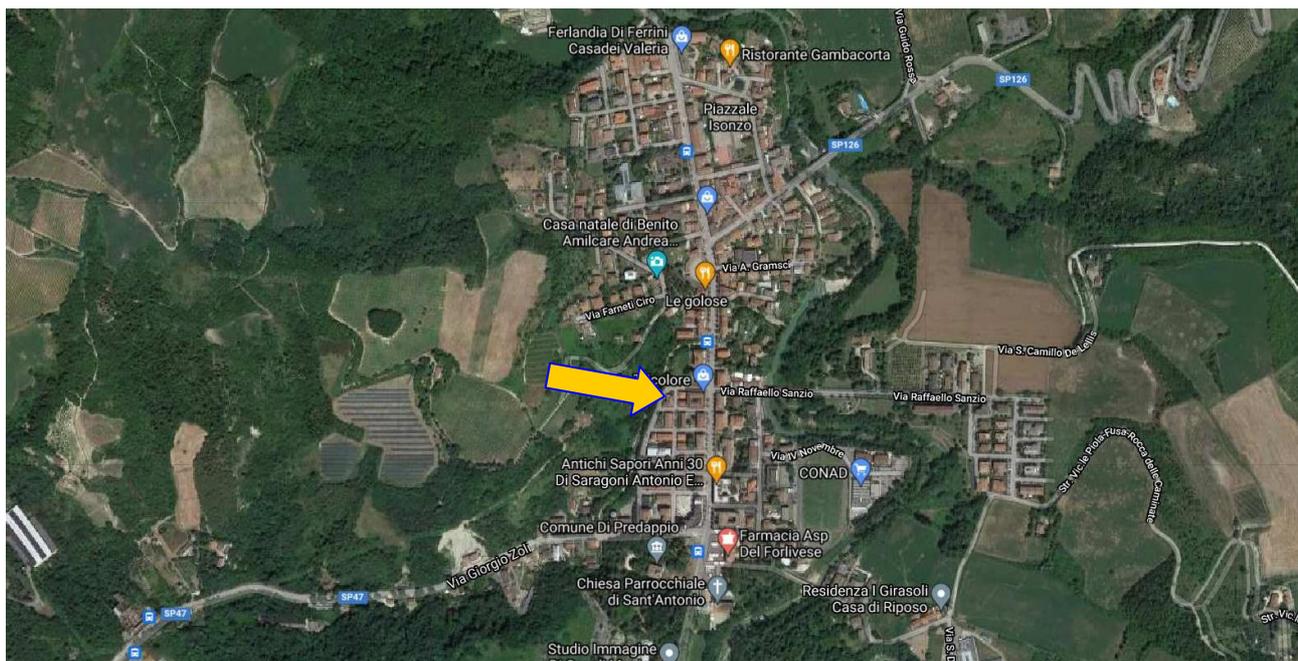
Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro per il quale si è prestato giuramento in data 9 aprile 2021, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Anagrafe ed Urbanistica e Edilizia Privata dei Comuni di Forlì e Predappio, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 20 luglio 2021, descrivo quanto segue:

## DUE LOTTI

### 1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

#### 1.1) IDENTIFICAZIONE

**Lotto 1** - PIENA PROPRIETA' in capo a due degli esecutati, ciascuno per quota di  $\frac{1}{2}$ , di appartamento con cantina, sito a Predappio, in viale Matteotti, 15, posto al piano primo di palazzo storico di recente ristrutturazione. La zona di collocazione dell'immobile – centro storico - è molto centrale, prospetta sul principale accesso viario al capoluogo, è storicamente urbanizzata e servita con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali, presenti nelle immediate vicinanze.



*Immagine 1: collocazione dell'immobile di cui al lotto 1 a Predappio*



comunale — è defilata ma comunque agevolmente collegata con la rete viaria principale a  
attraverso essa con la tangenziale di Forlì. La frazione di Carpena, storicamente urbanizzata  
è comunque sufficientemente servita con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali,  
presenti nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'edificio ove si situa l'unità pignorata, si presentava ben  
identificabile; altrettanto bene identificabili l'unità pignorata e gli spazi di uso comune.

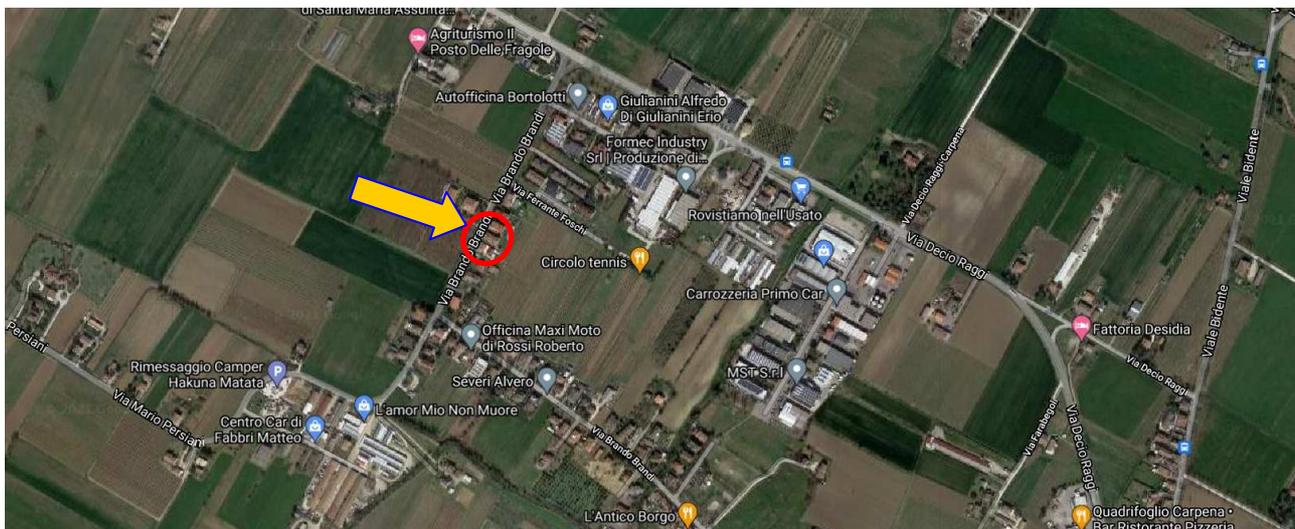


Immagine 4: collocazione dell'immobile di cui al lotto 2 a Carpena di Forlì



Immagine 5: dettaglio della collocazione dell'immobile di cui al lotto 2 a Carpena di Forlì

## 1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

**Lotto 1:** L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione censita al NCEU di Predappio, al Foglio 98 mappale 5 subalterno 10, Categoria A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 106,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 106,00 m<sup>2</sup> rendita catastale di € 639,12, sita in viale Matteotti, 15 piani seminterrato e primo.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio, al Foglio 98, particella 5, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 664.

~~**Lotto 2:** L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:~~

- ~~▪ Abitazione censita al NCEU di Forlì, al Foglio 252 mappale 234 subalterno 2, Categoria A/2, Classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 94,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 92,00 m<sup>2</sup> rendita catastale di € 553,90, sita in via Brandi piani terra e primo.~~
- ~~▪ Garage censito al NCEU di Forlì, al Foglio 252 mappale 234 subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 38,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 38,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 196,25, sita in via Brandi, piano seminterrato.~~
- ~~▪ Ente comune censito al NCEU di Forlì, al Foglio 252 mappale 234 subalterno 3, Bene Comune non Censibile – Partita Speciale A.~~

~~Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.~~

~~Risulta altresì esplicitamente pignorato il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 252, particella 234, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 115.~~

~~Sempre allo stesso lotto è assegnata la porzione distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 252, particella 236, Bene Comune Non Censibile – corte comune ai subalterni 2/3 delle particelle 233-234-235; Ente Urbano di m<sup>2</sup> 123, anch'essa esplicitamente pignorata (quota di stradello comune di accesso alle unità del complesso)~~

### **1.2.1) COMMENTI**

Per quanto è stato possibile ispezionare, sia per l'immobile di cui al lotto 1, sia per quelli di cui al lotto 2, lo stato dei luoghi è risultato difforme a quanto in atti catastali (per il lotto 1 peraltro piuttosto datati). In entrambi i casi tali difformità si riferiscono all'avvenuta modificata suddivisione interna dei locali. Un commento a parte merita la porzione del lotto 2, censita al Foglio 252 mappale 236 – stradello – di accesso alle tre abitazioni site sui mappali 233-234 e 235 del medesimo foglio. Per tale commento si rimanda al successivo paragrafo 2.4.1.

### **1.3) CONFINI**

**Lotto 1:** L'edificio cui appartiene l'unità pignorata confina su più lati con la pubblica viabilità (via Matteotti, via Gorizia, via Sauro) e ad ovest con spazio pubblico privo di toponomastica salvi altri.

L'appartamento confina con spazi comuni da più lati e con ragioni di diversi.

~~**Lotto 2:** L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a sud con lo stradello privato di accesso al complesso, a nord con edificio condominiale di diversi, ad est con adiacente abitazione ragioni Brunelli Giorgio e Zanetti Silvana, salvi altri, e ad ovest con adiacente abitazione ragioni Scavetta Domenico salvi altri.~~

~~La connessione con la pubblica via Brandi avviene attraverso lo stradello privato censito al mappale 236 comproprietà degli aventi titolo sui mappali 233 – 234 – 235.~~

### **1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTI - NOTE DI TRASCRIZIONE**

#### **PRIMO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 28 DICEMBRE 2018**

I dati catastali indicati nel verbale di questo pignoramento, attivato da Condominio Palazzo Caproni, sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili. Per quanto riguarda la particella 236 del Foglio 252 di cui al lotto 2 vedi commento al punto seguente. Da questo primo pignoramento è scaturita la procedura 6/2019.

#### **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PRIMO PIGNORAMENTO n. 1241/863 DEL 24 GENNAIO 2019**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del primo pignoramento sopra indicato. Per quanto riguarda la particella 236 del Foglio 252 di cui al lotto 2, vedi commento al punto seguente.

#### **SECONDO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12 GENNAIO 2020**

I dati catastali indicati nel verbale di questo pignoramento, attivato da Credito Cooperativo Ravennate, Forlivese e Imolese scarl, sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati relativamente agli immobili. Nella presente formalità la quota di proprietà della particella 236 del Foglio 252, di cui al lotto 2, non è stata fatta oggetto di pignoramento. Da questo primo pignoramento è scaturita la procedura 49/2020.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL SECONDO PIGNORAMENTO n. 2725/1817 DEL 19 FEBBRAIO 2020**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del secondo pignoramento sopra indicato. In questa formalità non risulta esplicitamente pignorata la quota di proprietà della particella 236 del Foglio 252 di cui al lotto 2.

**2.4.1) COMMENTI**

La compagine è stata correttamente fatta oggetto di pignoramento, con riferimento ai dati disponibili al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni: i dati riportati non comportano una insufficiente o equivoca individuazione del compendio pignorato ma si ritiene necessario specificare alcuni aspetti relativi alla particella 236 del Foglio 253, appartenente al lotto 2 – stradello comune di accesso ai fabbricati, oggetto del primo pignoramento.

Nell'atto di compravendita con cui l'esecutato acquisì la comproprietà del bene, rogato dal notaio Oliveri di Forlì il 31/12/1997 è riportato:

-----IN SECONDO LUOGO-----
-----ARTICOLO 2-----
Il Signor <input type="text"/> vende, con le più ampie garanzie di legge:-----

omissis

alla propria nipote ex filia Signora <input type="text"/> ed al
di lei coniuge Signor <input type="text"/> che accettano ed ac-
quistano pro indiviso ed in parti uguali, il seguente immo-
bile e precisamente:-----

omissis

b) Quota di comproprietà in ragione di 1/3 (un terzo) sopra
la striscia di terreno adibita a stradello, a servizio come
pertinenza dell'intero complesso immobiliare di cui la vil-
letta in oggetto fa parte, posta in Comune di Forlì, Via
Brando Brandi, meglio descritta al punto b) della precedente
lettera =A=, distinta nel vigente Catasto Terreni di detto
Comune alla partita 17912, nel foglio n. 252 (duecentocin-
quantadue), con la particella n. 236 (duecentotrentasei), a-
vente una superficie catastale di Ha. 0.01.23 (metri quadra-
ti centoventitre), un reddito dominicale di lire 1.493 ed a-
grario di lire 1.230.-----

*Immagine 6: estratto dall'atto di compravendita del bene*

Lo stradello comune di accesso veniva quindi individuato nell'atto mediante i suoi identificativi al catasto terreni ed assegnato, per quota, ai vari comproprietari.

In realta, nel frattempo era stato depositato tipo mappale 3782/1997 nel quale erano stati inseriti gli immobili costruiti sui mappali 233-234 e 235 ed anche lo stradello, che quindi, effettuando una visura al catasto fabbricati, già risultava, dal 1997, come Bene Comune Non Censibile.

Nessuno, si presume, all'epoca si accorse di questa doppia classificazione: il sedime era ancora censito al Catasto Terreni e risultava intestato a comproprietari per quote, ma, contemporaneamente, era anche censito al catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile.

In particolare, con riferimento al mutuo di cui all'atto Notaio Cinzia Brunelli del 22/2/2006 rep. 25481/6747, trascritto il 24/2/2006 all'art. 4182/890, l'ipoteca a garanzia della Banca di Forlì - Credito Cooperativo, gravava su immobili diversi, tra cui la quota di proprietà di 1/3 della particella 236 del Foglio 252 del Catasto Terreni di Forlì; tali identificativi del catasto terreni erano stati, presumibilmente, direttamente acquisiti dal precedente atto Oliveri del 1997.

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di FORLÌ

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4182

Registro particolare n. 890

Presentazione n. 64 del 24/02/2006

omissis

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	22/02/2006	Numero di repertorio	25481/6747
Notaio	BRUNELLI CINZIA	Codice fiscale	BRN CNZ 55C45 D704 X
Sede	FORLÌ (FC)		

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO		
Capitale	€ 30.000,00	Tasso interesse annuo	5.5%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Valuta estera	-
Termine dell'ipoteca	-	Durata	1 anni 7 mesi
		Stipulazione contratto unico	SI
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI
		Totale	€ 54.000,00

Omissis

Immagine 7a: estratto dalla nota di trascrizione del mutuo – prima parte

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1				
Comune	D704 - FORLÌ	(FC)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	252 Particella	236	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 23 centiare
Indirizzo	,		N. civico	-

Immagine 7b: estratto dalla nota di trascrizione del mutuo – seconda parte

L'Agenzia del Territorio si accorse dell'incongruenza e con proprio atto "di bonifica" del 28/8/2008 trasformò al Catasto Terreni, la particella 236, all'epoca ancora classificata come agricola, in Ente Urbano, sulla base del Tipo Mappale 3782/1997 a suo tempo, evidentemente, non perfettamente riscontrato.

dal 28/08/2008

**Immobile attuale**

Comune di **FORLI (D704) (FO)**

Foglio **252** Particella **236**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:  
**123 m<sup>2</sup>**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 28/08/2008 protocollo n. FO0162161 in  
atti dal 28/08/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 2543.1/2008)

Annotazioni: rif.tm.3782/1997

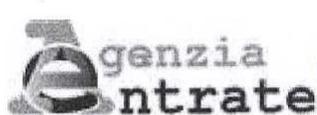
*Immagine 8: estratto dalla visura storica ai terreni della particella 236*

Il primo pignoramento, riferito alla quota di 1/6 di proprietà della particella 236 in capo all'esecutato è stato redatto (e recepito in trascrizione) sulla base di dati, presumibilmente acquisiti dal contratto di mutuo, in quanto la particella 236, almeno dal 28/8/2008, è identificata semplicemente come Bene Comune Non Censibile, riferito alle tre particelle (233 - 234 e 235), senza esplicitazione di quote di proprietà.

**6. diritto di piena proprietà per la quota di 1/6 del terreno sito nel Comune di Forlì (FC), in Via Brando Brandi, identificato nel C.T. di detto Comune al foglio 252, con la particella 236, consistenza are 1 centiare 23.**

Bologna/Forlì, li 22 novembre 2018

*Immagine 9: estratto dall'atto di pignoramento*



Direzione Provinciale di FORLÌ  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare



*W. Zanoni*

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 1241

Registro particolare n. 863

Presentazione n. 4 del 24/01/2019

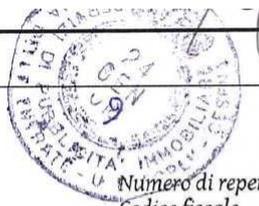
Pag. 1 - segue

Omissis

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 28/12/2018  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'  
Sede FORLI' (FC)



Numero di repertorio 3693  
Codice fiscale 80010470401

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

Omissis

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1	D704 - FORLI' (FC)			
Comune	TERRENI			
Catasto	252 Particella	236	Subalterno	-
Foglio	EU - ENTE URBANO		Consistenza	1 are 23 centiare
Natura				

Omissis

- Relativamente all'unità negoziale n. 1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2	
- Relativamente all'unità negoziale n. 2	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2	
- Relativamente all'unità negoziale n. 3	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6	

Omissis

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI DEI SOGGETTI INDICATI SONO STATI INSERITI A CURA DEL RICHIEDENTE E LA TRASCRIZIONE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ. L'ESPROPRIAZIONE HA AD OGGETTO I DIRITTI SPETTANTI SUGLI IMMOBILI SU DESCRITTI, IVI COMPRESSE LE PERTINENZE, LE ACCESSIONI, GLI ACCESSI SORI, I FRUTTI E LE RAGIONI DI COMPROPRIETÀ CHE AI SUDDETTI IMMOBILI COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTI GLI ENTI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI.

*Immagine 10: estratto dalla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento*

Il bene, nella nota, è comunque già individuato come Ente Urbano.

Si evidenzia la clausola di salvaguardia in trascrizione, relativa alla correttezza dei dati catastali, specificata dal Conservatore e riportata in Sezione D.

Già all'epoca della compravendita (1997), e poi successivamente, al momento dell'iscrizione di ipoteca (2006), il problema poteva essere individuato, ma, di fatto, lo fu solo nel 2008, quando, esplicitamente l'Agenzia del Territorio, con propria bonifica, rese coerenti gli identificativi catastali tra Catasto Terreni e Fabbricati.

Sentito il merito il p.i. Ennio Caldara, esperto operatore in materia e visurista ipocatastale di fiducia dello scrivente, questi ha riferito: *“per quanto riguarda lo stradello, che attualmente risulta censito sia ai terreni come ente urbano, che all'urbano come bene comune, la comproprietà e' esistente, ma non puo' essere paragonato come un bene comune facente parte di un condominio in quanto i fabbricati principali non lo sono, in questo caso la comproprietà e' stata suddivisa in parti uguali ai proprietari delle tre villette”*.

Tutto ciò premesso, precisato che:

- trattasi di stradello comune di accesso a tre fabbricati, tra cui quello pignorato,
- che il sedime non ha redditualità,
- che le incongruenze rilevate sull'illustrazione degli assetti proprietari negli atti sopra elencati, poco spostano, in effettivo, sullo stato reale dei luoghi,

si può concludere che l'esecutato, indipendentemente dalla quota numerica, detiene, la comproprietà di un bene comune, che gli conferisce poteri di uso e passaggio, senza necessità di iscrivere servitù, e che vincola la parte alla partecipazione agli oneri proprietari.

Lo scrivente, pur ritenendo importante aver puntualizzato in merito alla questione, considera quanto evidenziato non sostanziale e quindi, ritiene di poter procedere all'esposizione peritale, considerando semplicemente tale stradello come comune alle tre unità immobiliari ad esso afferenti, privo di valore e redditualità.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni ulteriore valutazione al riguardo.

## **1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1.** Trattasi di appartamento, con cantina e compartecipazioni agli spazi comuni, situato al piano primo di edificio di valore testimoniale ed architettonico (Palazzo Caproni, ex Palazzo dell'Areonautica), collocato nel centro storico di Predappio, in area ottimamente e storicamente urbanizzata, servita con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze.



Foto 1: Palazzo Caproni - edificio di interesse storico testimoniale - elemento del Museo Urbano di Predappio



Foto 2: prospetto principale est su viale Matteotti



Foto 3: prospetti est e nord



Foto 4: prospetto sud su cui affaccia l'unità pignorata



Foto 5: prospetto retro



Foto 6: portico anteriore

L'edificio consta di quattro livelli fuori terra, più un piano interrato: al piano terra abbiamo gli ingressi, alcuni appartamenti ed unità commerciali sul fronte di viale Matteotti, i piani superiori sono interamente vocati a residenza ed affacciano su ampio ballatoio interno.



Foto 7: ingresso dall'interno



Foto 8 - 9: ballatoio interno piano terra e scorcio dei livelli superiori



Il fabbricato infatti si richiama alla tipologia delle abitazioni a ballatoio, non particolarmente frequente nel territorio romagnolo, ma affermatasi negli anni venti del secolo scorso mutuando da modelli dell'alta pianura padana. Lo stile architettonico è chiaramente ispirato agli stili piacentiniani che hanno fortemente caratterizzato le edificazioni di interesse pubblico, nel periodo tra le due guerre mondiali.

L'edificio è stato di recente riquilibrato nei prospetti con accurato rispetto degli elementi architettonici, dei materiali e dei cromatismi originari e si presenta, per quanto riguarda gli esterni, in eccellente stato manutentivo. Il complesso è realizzato in muratura portante con copertura a padiglione con manto in laterizio; i prospetti sono caratterizzati da specchiature in mattone faccia a vista alternate a parti intonacate e verniciate di color giallo chiaro, rigate da marcapiani in laterizio che proseguono anche sui parapetti dei balconi. Significativa la scritta originale sul fronte di via Matteotti "AERONAVTICA CAPRONI PREDAPPIO"

Intorno all'edificio non sono presenti spazi pertinenziali, se non lo stradello posto sul retro, sommariamente pavimentato.

L'appartamento pignorato si situa al piano primo. Si entra nell'edificio attraverso un portone condominiale aperto sul portico prospiciente il viale Matteotti; l'ingresso è dotato di ascensore e di scale con pavimentazioni in graniglia. Al primo livello si accede all'ampio terrazzo interno su cui si affacciano i ballatoi dei piani superiori; da questo spazio è possibile accedere direttamente all'appartamento.

L'unità pignorata consta di un disimpegno centrale, su cui si affacciano il soggiorno, da cui è possibile raggiungere la cucina, il bagno e tre camere da letto, di cui solo una, attualmente, adibita a tale uso.

Rispetto alla rappresentazione catastale, l'unica disponibile, in quanto non sono stati reperiti in comune elaborati grafici relativi all'appartamento, la geometria interna dei vani è leggermente modificata ma occorre precisare che la planimetria acquisita risale al 1940,

riporta indicazioni toponomastiche non più attuali, e non è mai stata aggiornata a seguito dell'effettuazione delle modifiche interne, probabilmente realizzate nel periodo immediatamente successivo all'acquisto dell'appartamento, avvenuto nel 1976, da parte del padre degli esecutati. Le principali difformità sono state rilevate proprio nella geometria delle suddivisioni interne nella zona tra il soggiorno e la cucina: sono state spostate alcune porte e realizzati alcuni elementi murari, senza pratica edilizia ed aggiornamento catastale.



Immagine 11: estratto di mappa catastale

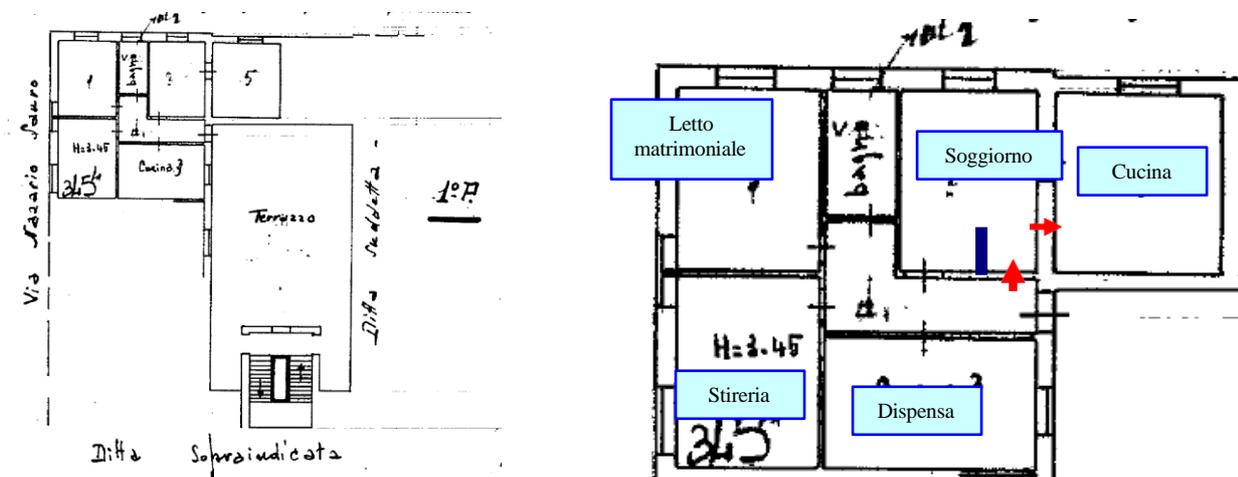


Immagine 12a: estratto dalla planimetria catastale – piano primo e dettaglio appartamento

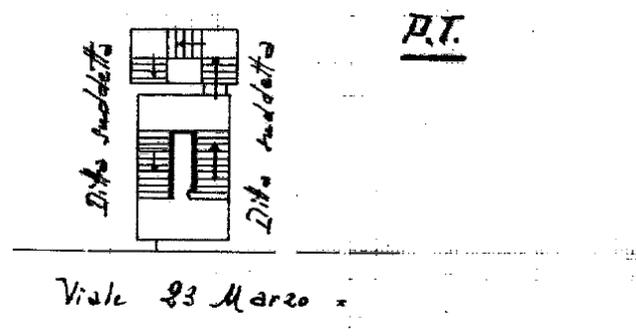


Immagine 12b: estratto dalla planimetria catastale – piano terra – parti comuni

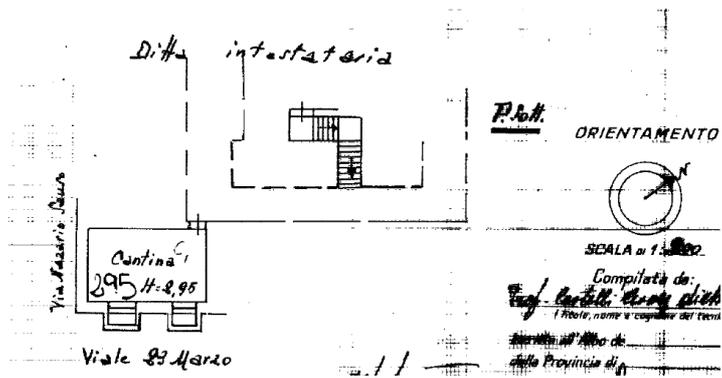


Immagine 12c: estratto dalla planimetria catastale – piano interrato – cantina



Foto 10: ingresso da terrazzo interno



Foto 11: disimpegno dall'ingresso



Foto 12: bagno



Foto 13: stanza uso dispensa



Foto 14: stanza uso stireria



Foto 15: stanza da letto matrimoniale



Foto 16: soggiorno- vista verso la finestra

Alcune stanze sono dotate di pavimentazioni in graniglia, di impianto originale, mentre, altre sono state ripavimentate sempre presumibilmente alla fine degli anni 70 del secolo scorso. Anche il bagno ha beneficiato di queste risistemazioni, presentando pavimenti, rivestimenti e vasi di fattura più recente; nel locale, oltre a lavabo, water e bidet, e vasca è presente anche la lavatrice.



*Foto 17-18: soggiorno vista verso l'interno*



*Foto 19: cucina*

Le porte interne sono in legno; anche gli infissi esterni sono in legno, con sistema di chiusura a tapparelle.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità. Le finiture sono datate e la dotazione impiantistica non è aggiornata, sono presenti commistioni tra elementi posti in opera al primo impianto e manipolazioni successive tra loro non perfettamente coordinati, ma, l'unità è comunque ampia e fruibile.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina che l'occupante esecutato, presente al sopralluogo ha dichiarato di utilizzare in modo estremamente saltuario. A questo livello presumibilmente molti apprestamenti, compresi gli infissi, risalgono al primo impianto dell'edificio e pertanto sono molto datati, solo l'impianto elettrico comune risulta aggiornato

ed efficiente. La cantina è dotata di aerazione e illuminazione naturale attraverso bocche di lupo, il pavimento è in cemento liscio, le pareti sono sommariamente intonacate ma sono presenti rilevanti fenomeni di affioramenti da umidità.

E' presente un punto luce interno, non ci sono altre dotazioni impiantistiche.



Foto 20: corridoio comune di accesso alle cantine



Foto 21 – 22: cantina – interno

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	86,40 mq
Cantina autonoma	20,70 mq

~~**Lotto 2.** Trattasi di appartamento, con garage e compartecipazioni agli spazi comuni, situato in un piccolo complesso a schiera in frazione di Carpena di Forlì, collocato al bordo dell'abitato, in un contesto prevalentemente agricolo. La frazione è comunque dotata di infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze e la connessione con il capoluogo è sufficientemente efficiente.~~

~~Il complesso, edificato negli anni 90 del secolo scorso, riscontra tipologie usuali del periodo: struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, murature esterne con finitura~~

~~ad intonaco civile tinteggiato di colore giallo chiaro, copertura a falde con manto di finitura in laterizio, lattoneria in rame. Anche la conformazione dell'edificio è piuttosto ordinaria con, per ogni unità, articolazioni sfalsate di balconi ed aggetti, a movimentare il prospetto principale.~~

~~L'appartamento consta di due livelli fuori terra, più un piano seminterrato: al piano terra abbiamo la zona giorno con soggiorno, cucina, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala interna per accedere al piano superiore. A quest'ultimo livello sono presenti due camere da letto, di cui una matrimoniale con terrazzo antistante ed un bagno. Attraverso una botola con scala retrattile è altresì possibile accedere al sottotetto, non ispezionato, ma presumibilmente utilizzabile unicamente a ripostiglio/solaio.~~

~~Nel disimpegno al piano terra è collocata una scala a chiocciola che collega tale livello con il piano interrato ove è situato il garage. Tale vano è stato suddiviso con pareti di cartongesso e la parte più ampia è ora adibita a camera da letto matrimoniale. La restante porzione del garage resta accessibile dal portone carrabile esterno basculante ma ovviamente ha una dimensione attuale inferiore rispetto allo stato autorizzato. Tale sistemazione, sia la realizzazione della scala a chiocciola, sia la suddivisione del garage in due parti di cui una~~

~~adibita a camera da letto sono state effettuate in assenza di titolo autorizzativo, non figurano annotate al catasto e, come tali, si configurano come abusive.~~

*Immagine 13: estratto dalle planimetrie catastali – piano terra e piano primo*

**OMISSIS**

*Immagine 14: estratto dalle planimetrie architettoniche – piano terra e piano primo*

**OMISSIS**

*Foto 38: camera da letto matrimoniale*

*Foto 39: terrazzo da camera matrimoniale*

**OMISSIS**

*Immagine 15: estratto dalla planimetria architettonica e catastale del garage – stato autorizzato*

**OMISSIS**

*Immagine 16: estratto modificato dalla planimetria architettonica del garage – stato reale dei luoghi*

**OMISSIS**

*Immagine 17: estratto di mappa catastale*

**OMISSIS**

La zona giorno al piano terra è pavimentata in piastrelle ceramiche, al piano primo i pavimenti sono invece in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelline per esterni.

I rivestimenti di bagni e cucina sono completi ed efficienti.

Nel bagno al piano terra abbiamo water, bidet lavabo e box doccia in cristallo. In questo locale è anche collocata la caldaia. Nel bagno al piano primo, oiltre alla dotazione di vasi standard è presente una vasca. Gli infissi interni sono in legno verniciato bianco, quelli esterni sono in PVC con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: sistema di condizionamento, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

~~L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconessioni, dissesti statici, umidità. Molte pareti interne della zona giorno sono state decorate con disegni effettuati direttamente sull'intonaco delle pareti.~~

~~Al piano interrato, il vano ricavato come camera da letto, accessibile unicamente dalla scala a chiocciola interna, ha caratteristiche di finitura assimilabili a quelle dei locali posti ai piani superiori; sono presenti riscaldamento ed impianto elettrico.~~

~~La parte residuale uso garage si raggiunge unicamente dalla basculante esterna; il vano è modesto per dimensioni ed attualmente utilizzato come rimessaggio deposito. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, è presente impianto elettrico. Nel locale sono state rilevate tracce significative di umidità.~~

~~Al lotto è altresì assegnata la quota di proprietà comune dello stradello di accesso alle singole unità immobiliari della schiera. Trattasi di porzione di corte pavimentata in betonella e separata dalla pubblica strada da cancello in ferro con apertura automatica, arretrato di 5 metri rispetto al ciglio, come previsto dal Codice Stradale.~~

~~La consistenza commerciale dell'immobile — superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto — è così articolata:-~~

<del>Appartamento</del>	<del>90,90 mq</del>
<del>Terrazzo</del>	<del>2,70 mq</del>
<del>Garage (parte a camera)</del>	<del>19,10 mq</del>
<del>Garage residuale</del>	<del>22,40 mq</del>

## **2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA**

### **2.1) PROPRIETA'**

**LOTTO 1)** Il bene pignorato risulta in piena proprietà di due degli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2 e ad essi catastalmente correttamente intestato.

**LOTTO 2)** I beni pignorati risultano in proprietà di due degli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2, e ad essi catastalmente correttamente intestati.

### **2.2) TITOLO DI PROVENIENZA**

I dati relativi ai titoli di provenienza dei beni sono stati desunti dalla certificazione ipocatastale e dalla Certificazione Notarile redatta dal Dott. Notaio Paolo Castellari di Faenza (RA) del 9/6/2020, in atti.

**LOTTO 1)** Il titolo di provenienza in capo agli esecutati è il seguente:

**SUCCESSIONE 1** – Atto del 4/6/2004, Rep. Ufficio del Registro di Forlì 38/702, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 25/6/2004, all'articolo 11644/7473. A seguito della morte della madre degli esecutati, il coniuge ed i figli esecutati acquisivano la proprietà di 1/6 del bene (la quota di 1/2 di proprietà della madre veniva infatti equiripartita tra i tre eredi – coniuge e due figli).

**SUCCESSIONE 2** – Atto del 11/4/2013, Rep. Ufficio del Registro di Forlì 508/9990/13, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 14/6/2013, all'articolo 9515/6020. A seguito della morte del padre degli esecutati, i figli esecutati acquisivano la ulteriore quota di proprietà di 2/6 del bene.

A questo punto l'immobile era di proprietà dei due fratelli esecutati, ciascuno per la quota di 1/2.

**LOTTO 2)** Il titolo di provenienza in capo agli esecutati è il seguente:

**COMPRAVENDITA** – Atto del 31/12/1997, rogato dal notaio Oliveri Giorgio di Forlì, rep. 35362, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 26/1/1998, all'art. 1223/958. Venditore: Zannetti Paolo (nato a Galeata il 1/10/1917).

Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita, alla sezione D è riportato:

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

---

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA COPIA AUTENTICA DEL TITOLO E' UNITA ALLA NOTA DI RETTIFICA DI COMPRAVENDITA PRESENTATA IN DATA ODIERNA CONTESTUALMENTE ALLA PRESENTE, PERQUANTO RIGUARDA LA PARTICELLA DEL NCEU N. 234 SUB. 3 TRATTASI DI PORZIONE DI AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE ESCLUSIVA INDICATA COME "BENE COMUNE NON CENSIBILE" COMUNE AI SUBALTERNI N.RI 1, 2.

*Immagine 18: Sezione D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita Oliveri 1997*

### 2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

**LOTTO 1)** Sia nel primo atto di successione del 2004, sia nel secondo del 2013, sono evidenziati i diritti proporzionali sulle parti comuni tra cui l'area di pertinenza distinta al NCT Foglio 98 mappale 5, Ente Urbano.

**LOTTO 2)** Nell'atto di compravendita Oliveri del 1997, non sono riportate clausole, vincoli o patti.

### 2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

**LOTTO 1)** Gli esecutati hanno acquisito la proprietà del bene, ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  per successione dal padre e dalla madre, precedenti pacifici proprietari ultraventennali del bene, che avevano acquisito per compravendita il 15/10/1976 (Atto rogato dal Notaio Zambelli di Forlì, rep. 49661/13223, trascritto il 10/11/1976 all'art. 5910/7993).

**LOTTO 2)** Gli esecutati acquisirono il bene nel 1997 con atto Oliveri e sono pertanto pacifici proprietari ultraventennali dello stesso. Il precedente proprietario aveva curato l'edificazione degli immobili su terreno acquisito per compravendita con atto del notaio Raffaele Gafà di Forlì del 21/4/1964 rep. 9989/4198, trascritto il 12/5/1964 all'art. 4359. Venditore Panzavolta Giuseppe. Oggetto di compravendita: porzione di terreno distinto al Foglio 252, mappale 41/b di 14.685 mq, successivamente frazionata.

## 3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per tutti gli immobili l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali.

## 4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

**LOTTO 1)** Visti gli atti di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto,

per l'immobile in oggetto si segnalano alcune difformità sanabili e che non determinano modifiche ai parametri reddituali del bene, pertanto non si configurano omissioni alle quali si debba sopperire.

**LOTTO 2)** Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto si segnala l'avvenuta trasformazione di parte del garage a stanza separata ad uso civile; trattandosi di abuso non sanabile (in quanto il garage risulta vincolato con tale destinazione all'appartamento), occorre ricondurre a conformità catastale lo stato dei luoghi. Oltre a ciò non risultano altre omissioni alle quali si debba sopperire.

## **5) STATO DI POSSESSO**

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio, risulta occupato da uno degli esecutati, unitamente ad altra persona, entrambi ivi residenti.

**LOTTO 2)** L'appartamento con cantina e garage a Forlì, risulta occupato da due degli esecutati, ivi residenti unitamente al figlio.

Tale situazione risulta riscontrata dalla certificazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate che, con nota, firmata digitalmente il 12/11/2021, ha comunicato l'inesistenza di contratti di locazione o comodato relativamente all'immobile.

## **6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI**

### **6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**LOTTO 1)** Per l'appartamento con cantina a Predappio, ancorché collocato in Palazzo Storico, dagli atti di successione non si evincono vincoli e patti particolari.

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, dall'atto di compravendita non si evincono vincoli e patti particolari.

### **6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI**

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio, ancorché collocato in Palazzo Storico, non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica trascritti, né risultano diritti di prelazione legale.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di altri vincoli, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Predappio si evince quanto segue:

L'edificio appartiene al perimetro del centro storico di Predappio.

Secondo la tavola dei vincoli idrogeologici (art. 51 della Legge Regionale 15/2013) del Piano Strutturale Comunale (PSC), *l'area ricade nella zona assoggettata a vincolo idrogeologico e nell'area di ricarica degli acquiferi* (art. 28a del piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP).

Secondo la tavola dei vincoli infrastrutturali (art. 51 della Legge Regionale 15/2013) del PSC, *l'area ricade nella zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. ARPAE 521/2018) ed è servita dalle reti acquedottistica, del gas e elettrica.*

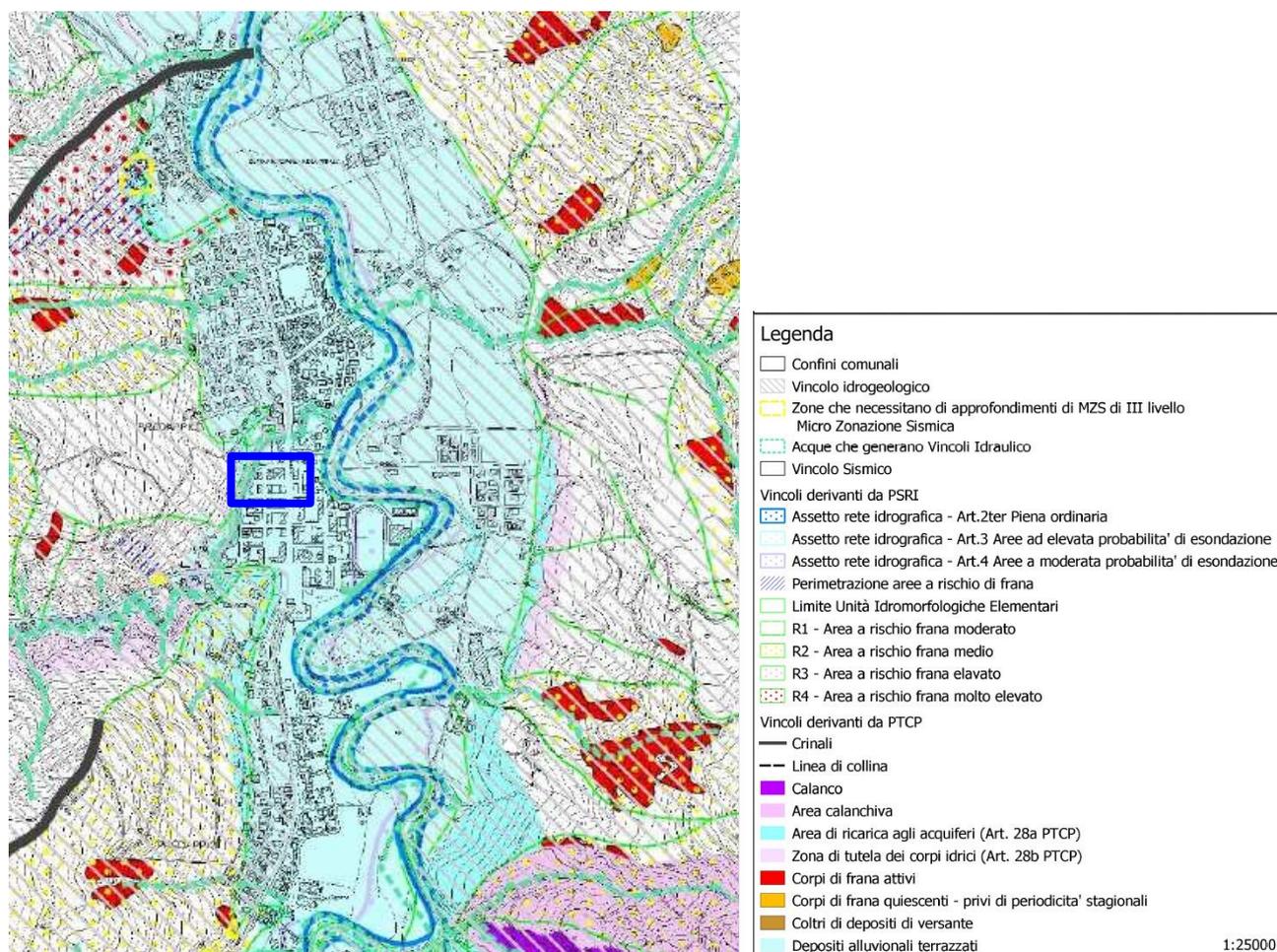


Immagine 19: Estratto dalla tavola del vincolo idrogeologico del PSC di Predappio e legenda

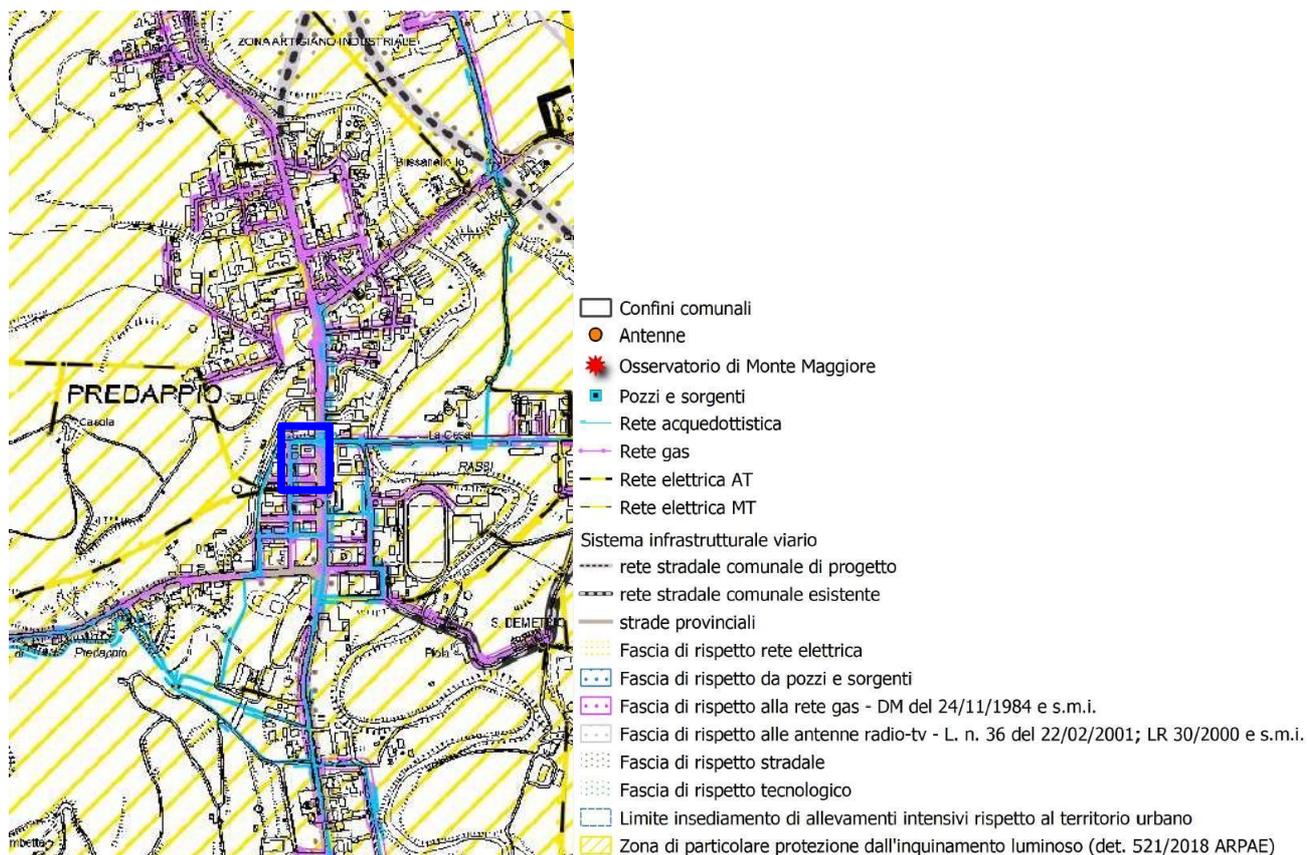


Immagine 20: Estratto dalla tavola dei vincoli infrastrutturali del PSC di Predappio e legenda

Secondo la tavola dei vincoli storico paesaggistici (art. 51 della Legge Regionale 15/2013) del PSC, l'area ricade nella zona di tutela del paesaggio fluviale ed è costeggiata in parte da viabilità storica dichiarata bene culturale (art. 24a del PCTP).

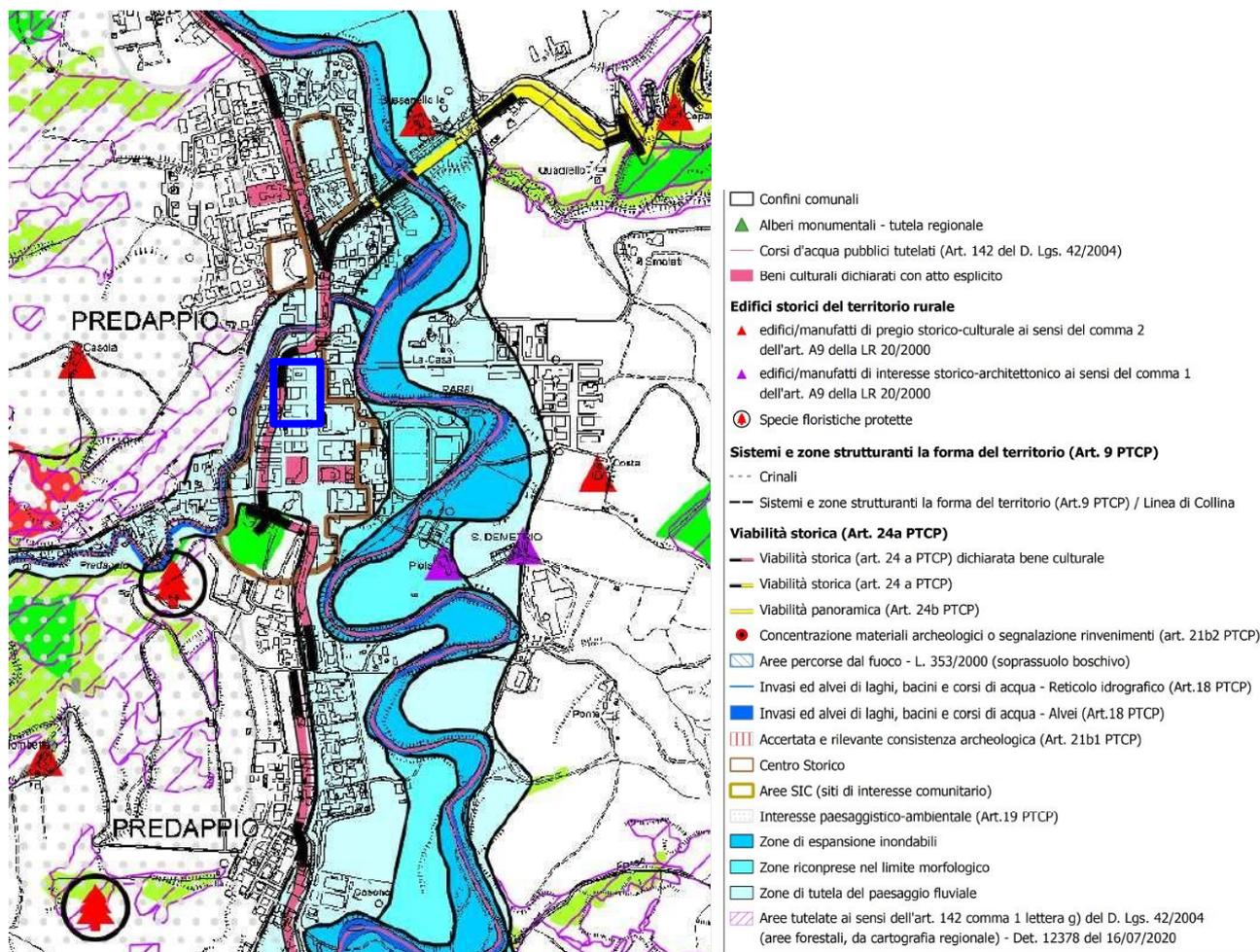


Immagine 20: Estratto dalla tavola dei vincoli storico paesaggistici del PSC di Predappio e legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sull'unità pignorata è molto modesta in quanto il manufatto, attualmente in opera, ha assunto l'attuale configurazione prima dell'attivazione della cogenza dei suddetti vincoli.

**LOTTO 2)** L'appartamento, con cantina e garage a Forlì, non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica trascritti, né risultano diritti di prelazione legale.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di altri vincoli, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente a Forlì, si evince quanto segue:

Secondo la tavola del sistema della pianificazione del PSC di Forlì, *l'area ricade nella zona di tutela della struttura centuriata ed in area di potenziale allagamento (art. 6 normativa piano stralcio per il rischio idrogeologico)*



**AREE DI TUTELA NATURALE E AMBIENTALE**

- Zone soggette a vincolo idrogeologico (ex R.D. 3257/1923) (art. 30)
- Zone con propensione al dissesto idrogeologico (art. 30)
- D.L.GS 42/04 (Ex D.L.GS 490/99)** (art. 31)
  - Fasce di tutela dei corsi d'acqua
  - Aree non soggette a vincolo
- PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO** (art. 32)
  - Alluvio (art. 2ter - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
  - Aree ad elevata probabilità di erosione (tempo di ritorno non superiore a 30 anni) (art. 3 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
  - Aree a moderata probabilità di erosione (tempo di ritorno non superiore a 200 anni) (art. 4 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
  - Aree di potenziale allagamento (art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
  - Distanze di rispetto dai corpi originali (art. 10 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
- STRALCIO DEL P.T.C.P.** (art. 34)
  - Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio**
    - Canali (art. 20B P.T.C.P.)
    - Limite del territorio pedicollinare e collinare (art. 9 P.T.C.P.)
  - Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee** (art. 11-13 P.T.C.P.)
    - Zone di espansione inondabili (art. 17 P.T.C.P.)
    - Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17 P.T.C.P.)

- Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 P.T.C.P.)
- Invasi ed altri di laghi, bacini e corsi d'acqua (alveo) (art. 18 P.T.C.P.)
- Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico-ambientale** (art. 19-25 P.T.C.P.)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 P.T.C.P.)
  - Zone di tutela naturalistica (art. 25 P.T.C.P.)
- Ambiti preferenziali per la riconnessione delle reti ecologiche** (art. 55 P.T.C.P.)
  - Ambiti preferenziali per la riconnessione delle reti ecologiche (art. 55 P.T.C.P.)
- Zone ed elementi di particolare interesse storico-archeologico** (art. 21A P.T.C.P.)
  - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica
  - Aree di concentrazione di materiali archeologici
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centurazione** (art. 21B P.T.C.P.)
  - Zone di tutela della struttura centurata
  - Zone di tutela degli elementi della centurazione
- Zone ed elementi di interesse storico e testimoniale** (art. 20A - 20B P.T.C.P.)
  - Viabilità storica
  - Viabilità panoramica (art. 27 P.T.C.P.)
- DISSESTO E VULNERABILITA' TERRITORIALE** (art. 34)
  - Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità** (art. 27 P.T.C.P.)
    - Coltri di deposito di versante: detriti, siluri, colturi, depositi glaciali, depositi alluvionali in evoluzione (art. 27 P.T.C.P. - comma 1 punto 1)
    - Coltri di deposito di versante: depositi alluvionali terrazzati (art. 27 P.T.C.P. - comma 1 punto 1)

- Canali di erosione attivi (art. 27 P.T.C.P. - comma 1 punto 2)
- Zone calanchive** (art. 26A P.T.C.P.)
  - Calanchi
  - Aree calanchive
- Aree interessate da dissesto e instabilità** (art. 26 P.T.C.P.)
  - Scarpe
  - Frane attive
  - Frane quiescenti

Immagine 21: Estratto dalla tavola del sistema della pianificazione del PSC di Forlì e legenda

Secondo la tavola del sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico del PSC di Forlì, l'area ricade nell'unità di paesaggio F "zona di declivio verso il fiume Ronco" ed in area a vulnerabilità idrogeologica elevata.



Immagine 21a: Estratto dalla tavola del sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico del PSC di Forlì

**AREE DI TUTELA NATURALE E AMBIENTALE** (art. 47)

**TUTELA FLUVIALE** (art. 48)

- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua principali di PTCP
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'approvvigionamento agricolo
- Area interessata da opere idrauliche e di difesa del suolo di interesse pubblico

**TUTELA IDROGEOLOGICA** (art. 49)

**Vulnerabilità idrogeologica** (art. 50)

- Area a vulnerabilità estremamente elevata
- Area a vulnerabilità elevata
- Area a vulnerabilità alta

**Invarianza idraulica** (art. 51)

- Unità idrologica di pedocollina (pianali)
- Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura
- Ambiti a falda freatica depressa
- Zona freatica alimentata da "tughi" di falde confinate sottostanti

**AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA** (art. 52)

**Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica** (art. 53)

- Unità dei pianali
- Unità fluviali
- Aree di riequilibrio ecologico (art.28 L.R. n. 11/88)
- Siti di Interesse Comunitario (SIC)
- Aree di rilevante interesse paesaggistico
- Geosito

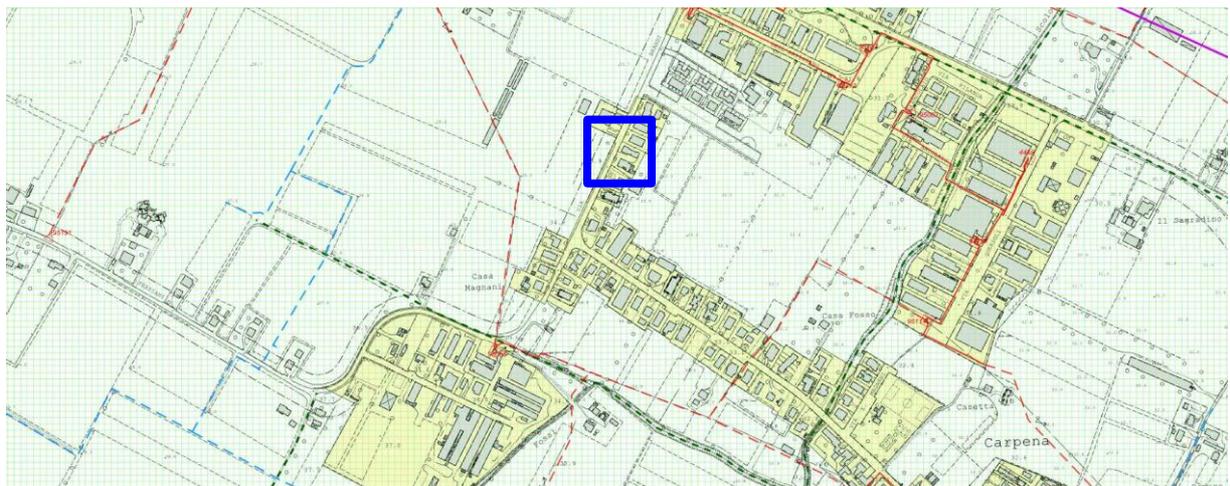
**Elementi vegetazionali del paesaggio** (art. 54)

- Filari Arborati
- Siepi
- Alberature stradali urbane ed extraurbane
- Gruppo arborei a valenza paesaggistica
- Esempi arborei tutelati ai sensi della L.R. 2/77
- Unità di paesaggio
- Area ad alta naturalità
- Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi
- Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianali"
- Corridoio fluviale, delimitato a sud-ovest l'ambito urbano
- Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone
- Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone
- Unità di paesaggio
- Area fortemente alterata dall'attività antropica con attività estrattiva
- Fascia fluviale molto ristretta del fiume Ronco
- Area caratterizzata dalla presenza dei "pianali" antichi e recenti
- Area morfologicamente caratterizzata dai "pianali antichi"
- Area di lieve declivio verso il fiume Ronco
- Area collinare con discreta dotazione vegetazionale
- Area pedecollinare con tessitura agricola di tipo intensivo

- Fascia di media pianura prevalentemente agricola
- Ambito pedecollinare caratterizzato dalla destinazione agricola
- Ambito di pianura caratterizzato dalla presenza di assi infrastrutturali principali
- Area di media pianura con uso agricolo ad indirizzo misto
- Ambito di pianura con forte connotazione agricola
- Paesaggio di pianura caratterizzato ad un'agricoltura ad indirizzo misto
- Area agricola mista prevalentemente a seminativo
- Paesaggio di pianura con indirizzo agricolo prevalentemente di tipo seminativo
- Paesaggio agricolo ad estrema semplificazione

Immagine 21b: Estratto dalla tavola del sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico del PSC di Forlì - legenda

Secondo la tavola dei Vincoli Antropici del PSC di Forlì, l'area ricade nella zona di territorio urbanizzato con potenzialità archeologica zona B.



<p><b>POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA DEL TERRITORIO</b> (art. 34 PSC)</p> <p>Zona A, Zona B, Zona C, Centro Storico (PSC), Territorio comunale (PSC)</p> <p>Tratti conservati delle cerimonie (PSC)</p> <p><b>RISORSE IDRICHE</b> (art. 37 PSC)</p> <p>Canale Emiliano - Romagna (PSC) (art. 34 PSC), Condotta di adduzione dal Canale Emiliano - Romagna (POC) (art. 40 PSC), Condotta di distribuzione singola (POC) (art. 40 PSC), Area di tutela del Canale Emiliano-Romagnolo (RUE) (art. 39 PSC), Pozzi per approvvigionamento idropotabile (RUE) (art. 34 PSC), Area di rispetto pozzii compresa in un raggio di 200 metri (RUE) (art. 34 PSC), Area di rispetto pozzii compresa in un raggio di 400 metri (RUE) (art. 34 PSC), Reti tecnologiche - Acquedotto Romagna Acque (PSC) (art. 41 PSC), Area di rispetto - Acquedotto Romagna Acque (RUE) (art. 41 PSC)</p> <p><b>RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI</b> (art. 42 PSC)</p> <p>Reti tecnologiche - Metanodotto (PSC), Area di rispetto - Metanodotto (RUE), Depuratore, Impianti di depurazione (PSC-POC-RUE), Area di rispetto impianti di depurazione (POC-RUE)</p> <p>Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente (art. 56 PSC)</p> <p>Impianti altissima tensione - 380KV (PSC)</p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">Fascia di rispetto (POC-RUE)</th></tr> <tr><th>Interno al T.U.</th><th>Esterno al T.U.</th></tr> <tr><td>Terna singola</td><td>100 m</td></tr> <tr><td>Doppia terna</td><td>150 m</td></tr> <tr><td>Area di rispetto</td><td></td></tr> </table>	Fascia di rispetto (POC-RUE)		Interno al T.U.	Esterno al T.U.	Terna singola	100 m	Doppia terna	150 m	Area di rispetto		<p><b>Impianti alta tensione - 132KV (PSC)</b></p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">Fascia di rispetto (POC-RUE)</th></tr> <tr><th>Interno al T.U.</th><th>Esterno al T.U.</th></tr> <tr><td>Terna singola</td><td>50 m</td></tr> <tr><td>Doppia terna</td><td>70 m</td></tr> <tr><td>Terna singola ferrovie dello stato</td><td>50 m</td></tr> <tr><td>Area di rispetto</td><td></td></tr> <tr><td>Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti</td><td></td></tr> <tr><td>Cabine primarie di alta tensione</td><td></td></tr> </table> <p><b>Impianti media tensione - 15KV (POC-RUE)</b></p> <table border="1"> <tr><th colspan="2">Fascia di rispetto (POC-RUE)</th></tr> <tr><th>Interno al T.U.</th><th>Esterno al T.U.</th></tr> <tr><td>Linea aerea in conduttori nudi</td><td>13 m</td></tr> <tr><td>Cavo aereo</td><td>2 m</td></tr> <tr><td>Cavo interrato</td><td>2 m</td></tr> <tr><td>Cabine elettriche</td><td></td></tr> <tr><td>Fluovionizzazione cabine elettriche</td><td></td></tr> <tr><td>Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti</td><td></td></tr> <tr><td>Antenne radio-televisive (art. 56 PSC)</td><td></td></tr> <tr><td>Antenne radio-televisive esistenti (PSC)</td><td></td></tr> <tr><td>Area di rispetto antenne radio-televisive (PSC)</td><td></td></tr> </table> <p><b>AMBIENTE SANITARIO</b> (art. 43 PSC)</p> <p>Cimiteri, Area di rispetto cimiteriale</p> <p><b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b> (art. 44 PSC)</p> <p>Area di danno di impianti ed attività produttive a rischio incidenti rilevanti</p> <p>Zona di elevata letalità (RUE), Zona di inizio letalità (RUE)</p>	Fascia di rispetto (POC-RUE)		Interno al T.U.	Esterno al T.U.	Terna singola	50 m	Doppia terna	70 m	Terna singola ferrovie dello stato	50 m	Area di rispetto		Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti		Cabine primarie di alta tensione		Fascia di rispetto (POC-RUE)		Interno al T.U.	Esterno al T.U.	Linea aerea in conduttori nudi	13 m	Cavo aereo	2 m	Cavo interrato	2 m	Cabine elettriche		Fluovionizzazione cabine elettriche		Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti		Antenne radio-televisive (art. 56 PSC)		Antenne radio-televisive esistenti (PSC)		Area di rispetto antenne radio-televisive (PSC)		<p><b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b> (art. 45 PSC)</p> <p>Aeroporto (PSC) - Attrezzature aeroportuali (POC-RUE)</p> <p>Area di rispetto aeroportuale - Fascia di ineditabilità assoluta (POC-RUE)</p> <p>Area di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici (POC-RUE)</p> <p>Fascia di rispetto sentiero luminoso (POC-RUE) (art. 166 PSC, art. 146 RUS)</p> <p>Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normale dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (POC-RUE) (art. 166 PSC, art. 146 RUS)</p> <p>Area di rispetto stradale (POC-RUE), Area di rispetto ferroviario (POC-RUE)</p> <p><b>AREE PERCORSE DAL FUOCO</b> (art. 47 RUE)</p> <p>Area percorsa dal fuoco in data 13-08-2008 (art. 10 della Legge 353/2008) (Tavola VA-36)</p>
Fascia di rispetto (POC-RUE)																																																		
Interno al T.U.	Esterno al T.U.																																																	
Terna singola	100 m																																																	
Doppia terna	150 m																																																	
Area di rispetto																																																		
Fascia di rispetto (POC-RUE)																																																		
Interno al T.U.	Esterno al T.U.																																																	
Terna singola	50 m																																																	
Doppia terna	70 m																																																	
Terna singola ferrovie dello stato	50 m																																																	
Area di rispetto																																																		
Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti																																																		
Cabine primarie di alta tensione																																																		
Fascia di rispetto (POC-RUE)																																																		
Interno al T.U.	Esterno al T.U.																																																	
Linea aerea in conduttori nudi	13 m																																																	
Cavo aereo	2 m																																																	
Cavo interrato	2 m																																																	
Cabine elettriche																																																		
Fluovionizzazione cabine elettriche																																																		
Comandi di fattibilità di nuovi elettrodotti																																																		
Antenne radio-televisive (art. 56 PSC)																																																		
Antenne radio-televisive esistenti (PSC)																																																		
Area di rispetto antenne radio-televisive (PSC)																																																		

Immagine 22: Estratto dalla tavola dei Vincoli Antropici del PSC di Forlì e legenda

### **6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio è parte del Condominio Palazzo Caproni, peraltro parte attrice di una delle presenti procedure, cui partecipa per la quota di 42 millesimi. Dagli atti visionati non si evincono vincoli condominiali particolari, ancorché il regolamento condominiale, piuttosto datato, contenga clausole un poco desuete.

**LOTTO 2)** L'appartamento con cantina e garage a Forlì non è parte di condominio formalmente costituito, ma, essendo elemento di una schiera con, in adiacenza, su entrambi i lati, altre unità immobiliari e con una corte comune di ingresso alle singole abitazioni, partecipa a condominio con tali unità secondo le disposizioni del Codice Civile. Non sono stati rilevati altri vincoli.

### **7) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

### **8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE**

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio è parte del Condominio Palazzo Caproni, peraltro parte attrice di una delle presenti procedure.

Dagli atti di cui al precedente allegato 8 si evince una posizione debitoria degli esecutati aggiornata a tutto il 2021 di 13.945,33 €.

Per le spese di gestione e manutenzione dell'appartamento, escluse le utenze, si stima un costo annuo di 1.500,00 €

**LOTTO 2)** L'appartamento con cantina e garage a Forlì non è parte di condominio formalmente costituito, ma, essendo elemento di una schiera con, in adiacenza, su entrambi i lati, altre unità immobiliari e con una corte comune di ingresso alle singole abitazioni, partecipa a condominio con tali unità secondo le disposizioni del Codice Civile. Non sono state acquisite notizie in ordine a situazioni debitorie condominiali degli esecutati. Per le spese di gestione e manutenzione dell'appartamento, escluse le utenze, si stima un costo annuo di 1.500,00 €

## 9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio è parte del Centro Storico del Capoluogo. Al fabbricato è assegnata la categoria d'intervento del Restauro e Risanamento Conservativo di tipo "B", come regolamentata dalle norme nazionali, regionali e comunali.

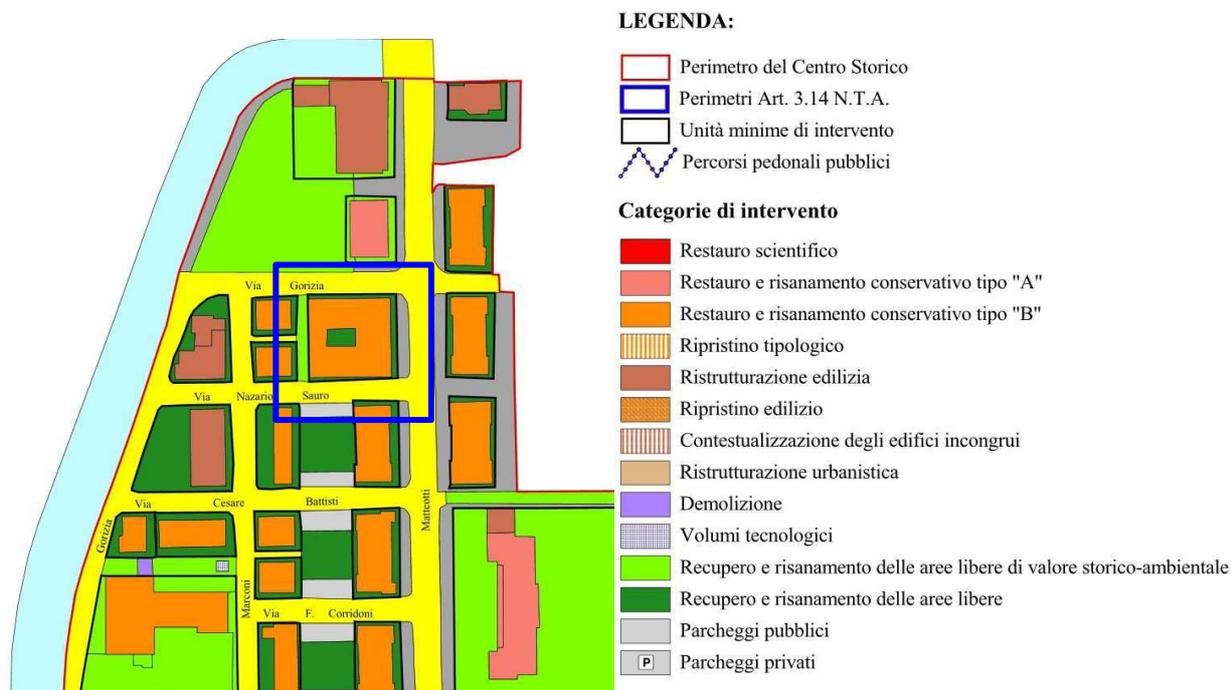


Immagine 23: Estratto dalla tavola del Centro Storico del PSC di Predappio e legenda

### Art. 3.11.4 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

omissis

#### 2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Immagine 24a: Estratto dalle norme del Centro Storico del PSC di Predappio – prima parte



<b>AB</b>	<b>COMPLESSI ED EDIFICI CON FUNZIONI SPECIALISTICHE (RELIGIOSE, CIVILI, PRODUTTIVE), DI INTERESSE STORICO CULTURALE, DIFFUSI NEL TERRITORIO</b> (art. 29.61)
<b>AB-1</b>	EDIFICI E COMPLESSI CON FUNZIONI PRODUTTIVE (MULINI, FORNACI, OPERE IDRAULICHE ED INFRASTRUTTURALI ECC.)
<b>AB-2</b>	EDIFICI CON FUNZIONI CIVILI
<b>AB-3</b>	EDIFICI E COMPLESSI CON FUNZIONI RELIGIOSE
	Edifici conservati integralmente
	Edifici conservati parzialmente
	Edifici trasformati
	Edifici sostituiti o di nuova edificazione

<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>	
<b>Area urbana centrale ed extraurbana</b>	
<b>AM</b>	AREE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI DI INFRASTRUTTURE ED ATTIVITA' PRODUTTIVE (art. 30)
<b>Ambiti urbani consolidati</b>	
<b>XXX</b>	LOTTE INEDIFICATE IN COMPARTI ATTUATI
<b>Area Centrale</b>	
<b>B1</b>	<b>ZONE RESIDENZIALI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA</b> (art. 32)
<b>B1.1</b>	TESSUTI RESIDENZIALI COMPATTI, A TIPOLOGIA MISTA (art. 33)
<b>B1.2</b>	INSEDIAMENTI A DISEGNO UNITARIO, CON REGOLE MORFOLOGICHE E FUNZIONALI (art. 34)
<b>B1.3a</b>	ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG 1988, ATTUATE (art. 35)
<b>B1.3b</b>	ZONE DI COMPLETAMENTO DEL PRG 1988, SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, CONFERMATE, ATTUATE (art. 36)
<b>B1.4</b>	TESSUTI URBANI DI FRANGIA (art. 37)
<b>B1.5</b>	TESSUTI RESIDENZIALI ESTERNI ALLA CITTÀ COMPATTA (art. 38)
<b>B1.6</b>	VILLE CONTEMPORANEE CON PARCO (art. 39)
<b>BV</b>	ZONE RESIDENZIALI CON PREVALENZA A VERDE PRIVATO (art. 48)
<b>B2</b>	ZONE MISTE DI RIQUALIFICAZIONE FISICA E FUNZIONALE (art. 40)
<b>VM</b>	VILLAGGIO MATTEOTTI (EX ALESSANDRO MUSSOLINI) (art. 49)
<b>C1</b>	ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG 1988, CONFERMATE ATTUATE (art. 50)
<b>AC1</b>	Ex Mangelli (Accordo di Programma 2.2.1999) (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)

<b>AC2</b>	Area Bartolotti (Accordo di Programma Del. C.C. 26.2.1998) (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)
<b>AC4</b>	CANTINA SOCIALE (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)
<b>ACS</b>	Sistema Ferroviario soggetto a intervento urbanistico coordinato, attuato (Accordo di Programma PRU n.1 del 30/12/2003) (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)
<b>ADU</b>	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E RIDISEGNO URBANO, ATTUATI (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)
ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI), SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO COORDINATO, ATTUATE (art. 51)	
<b>ZNI(b)</b>	a bassa densità
<b>ZNI(m)</b>	a media densità
<b>ZNI(r)</b>	a ridotta densità
<b>Area Frazionale</b>	
<b>B3</b>	<b>ZONE RESIDENZIALI</b> (art. 41)
<b>B3.1</b>	TESSUTI MISTI (manutenzione e completamento) (art. 42)
<b>B3.2a</b>	ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG 1988, ATTUATE (art. 43)
<b>B3.2b</b>	ZONE DI COMPLETAMENTO DEL PRG 1988, SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, CONFERMATE, ATTUATE (art. 44)
<b>B3.3</b>	ZONE INSEDIATE DI FRANGIA (art. 45)
<b>B3.4</b>	VILLE CONTEMPORANEE CON PARCO (art. 46)
<b>BV</b>	ZONE RESIDENZIALI CON PREVALENZA A VERDE PRIVATO (art. 48)
<b>B4</b>	AMBITI RURALI: TESSUTI EDILIZI DIFFUSI A SVILUPPO LINEARE O COMPATTI E ISOLATI (art. 47)
<b>C1</b>	ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG 1988, CONFERMATE ATTUATE (art. 50)
<b>ADF</b>	AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E RIDISEGNO NELLE FRAZIONI (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)
ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI), SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO COORDINATO, ATTUATE (art. 51)	
<b>ZNI(b)</b>	a bassa densità
<b>ZNI(m)</b>	a media densità
<b>ZNI(r)</b>	a ridotta densità
<b>Ambiti di riqualificazione dei "vuoti urbani"</b>	
<b>PI</b>	PROGETTI INTEGRATI DI QUALIFICAZIONE DEI "VUOTI URBANI" (vedi sviluppo 1.2000) (art. 51)

Immagine 25a: Legenda della Tavola Usi e trasformazioni del territorio rurale ed urbanizzato del RUE di Forlì

#### Art. 45 - Zone insediate di frangia (sottozona B3.3)

- Comprendono le zone più esterne del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini dell'insediamento urbano, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza. Sono zone che richiedono azioni di manutenzione edilizia, di integrazione e riqualificazione, finalizzate ad una migliore organizzazione funzionale e definizione morfologica dei margini dell'urbanizzato.
- Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.
- Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione sono possibili con le stesse modalità previste per la sottozona B3.1, con indice di edificabilità  $UF = 0,45 \text{ mq/mq}$ . Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% di quelle esistenti alla data del 03.07.2000.
- Le Sottozone B3.1 e B3.3 individuate nella tavola P-38 con apposita simbologia (6) sono soggette alle disposizioni di cui all'Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 20/04/2011 in atti con PG 35080/2011, ed in particolare:
  - sull'area distinta al Fg 276 part. 91 subb 1, 2, 3, 4, sottozona B3.1 di RUE, la potenzialità edificatoria massima è pari all'esistente alla data del 20/04/2011;
  - sull'area distinta al Fg 277, part. 102, sub 5, sottozona B3.3 di RUE, è trasferita la potenzialità edificatoria proveniente dal lotto di cui sopra con le modalità di cui all'atto d'obbligo.
- L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 14/06/12, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.

Immagine 26: Estratto dalle NTA del RUE

## COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche ed edilizie offerte all'edificio sono regolamentate dalla disciplina del RUE. L'unità immobiliare pignorata non è ampliabile né particolarmente modificabile per fisionomia ed organizzazione, se non previa demolizione dell'esistente. Può essere fatta oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

## 10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

### 10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

**LOTTO 1)** L'appartamento con cantina a Predappio è parte del Condominio Palazzo Caproni, costruito prima del 1945.

Nel periodo successivo non sono state reperite pratiche a nome degli esecutati e/o dei precedenti aventi titolo, per quanto accertati. La funzionaria comunale, ad istanza specifica di accesso agli atti per recuperare eventuali precedenti autorizzativi relativamente all'appartamento pignorato, ha trasmesso unicamente pratiche relative alle parti comuni del Palazzo, come di seguito illustrato.

le allego gli estremi delle pratiche edilizie riferite alle parti comuni del condominio ( non ci sono elaborati) sono in ordine come da allegato:

Autorizzazione per installazione ascensore del 02/02/94 ( all'epoca non venivano protocollate e la prima è andata smarrita per cui devi citare la data 02/02/94) non avevano una fine lavori;

Comunicazione relazione opere prot. 7511 del 09/10/1996 per manto di copertura e fine lavori 20/05/1997;

Comunicazione relazione opere prot. 5122 del 25/06/98 tinteggiatura e fine lavori del 16/04/1999;

Comunicazione relazione opere prot. 9750 del 05/10/2011 per ripristino ballatoio e fine lavori del 18/03/2002;

DIA prot. 9154 del 03/09/2008 pavimentazione loggiato scheda tecnica per fine lavori prot. 11976 del 24/11/2009.

cordiali saluti.  
Racci Valeria  
0543 921740

*Immagine 27: riscontro del Comune di Predappio alla richiesta di precedenti autorizzativi relativamente all'unità pignorata appartenente a Palazzo Caproni*

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune, sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile di cui fa parte l'unità pignorata è stato costruito previo rilascio di Concessione Edilizia 498 del 13/6/1992, rilasciata a Zannetti Paolo e relativa alla

costruzione di quattro alloggi. La Concessione fu volturata anche ad altri intestatari in data 26/10/1993.

- Relativamente alla Concessione 498/19921 fu presentata una prima variante autorizzata ma mai ritirata prot. 28608/1995.
- A tale atto seguì un accertamento della Polizia Municipale del 13/2/1996 che individuò irregolarità edilizie nel costruito del complesso; a tale accertamento fece seguito Ordinanza di Rimessa in pristino/richiesta sanatoria del 2/4/1996.
- In data 4/8/1997 fu rilasciata Variante in Sanatoria a Concessione Edilizia 296, ritirata il 5/9/1997. Negli atti acquisita sono altresì citati Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) di completamento lavori del 20/7/1998 e agibilità del 18/6/1999, ma non è stato possibile acquisire tali documenti ed accertarne la rilevanza rispetto all'unità pignorata.

Relativamente al complesso è stato anche rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria 81 del 5/12/2014, con successiva certificazione di agibilità, riferita però ad unità immobiliare adiacente a quella oggetto di pignoramento.

Non sono state reperite altre pratiche relativa all'unità pignorata intestate agli esecutati.

## **10.2) ABITABILITA'**

**LOTTO 1)** Per l'appartamento con cantina a Predappio, parte del Condominio Palazzo Caproni, non è stata reperita alcuna agibilità esplicitamente rilasciata.

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune, viene citata ma non è stata reperita agibilità del 18/6/1999, per cui non è stato possibile accertarne la rilevanza rispetto all'unità pignorata.

## **10.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

**LOTTO 1)** Per l'appartamento con cantina a Predappio, parte del Condominio Palazzo Caproni, sono state rilevate, rispetto alla rappresentazione catastale, unico atto disponibile, alcune difformità nella geometria interna delle pareti. E' presumibile che tali opere siano quindi state effettuate in assenza di autorizzazione.

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, sono state rilevate difformità significative con creazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra l'appartamento e suddivisione del garage stesso in due parti, una delle quali adibita a camera da letto. E' stata anche aperta una finestra a questo livello non annotata.

## **11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI**

**LOTTO 1)** Per l'appartamento con cantina a Predappio, parte del Condominio Palazzo Caproni, sono state rilevate, rispetto alla rappresentazione catastale, unico atto disponibile, alcune difformità nella geometria interna delle pareti. Tali difformità sono sanabili. Si stima un onere necessario per ricondurre a regolarità l'immobile di 5.000,00 € comprensivo di pratiche amministrative, aggiornamenti catastali, sanzioni e spese tecniche.

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, sono state rilevate difformità significative con creazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra l'appartamento e suddivisione del garage stesso in due parti, una delle quali adibita, al momento a camera da letto. E' stata anche aperta una finestra a questo livello non annotata. Tali difformità sono solo molto parzialmente sanabili; risulta presumibilmente più opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato.

## **12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI**

Nulla

## **13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**LOTTO 1)** L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 19/10/2021 da cui si evince: classe energetica G con consumo annuo di 247,30 Kwh/m<sup>2</sup>

**LOTTO 2)** L'appartamento risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione di tale documento, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 19/10/2021 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 146,97 Kwh/m<sup>2</sup>

## **14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI**

**LOTTO 1)** Per l'appartamento con cantina a Predappio, parte del Condominio Palazzo Caproni, sono state rilevate alcune difformità nella geometria interna delle pareti, rispetto

alla rappresentazione catastale. Tali difformità non alterano comunque i parametri reddituali del bene. Non si ritiene necessario provvedere ad aggiornamenti.

**LOTTO 2)** Per l'appartamento con cantina e garage a Forlì, sono state rilevate difformità significative con creazione di scala interna a chiocciola di collegamento tra l'appartamento e suddivisione del garage stesso in due parti, una delle quali adibita, al momento a camera da letto con apertura di una finestra. Tali difformità sono solo molto parzialmente sanabili e risulta presumibilmente più opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, pertanto non si ritiene di dover procedere ad aggiornamenti catastali.

## **15) CAMBI D'USO**

**LOTTO 1)** Nulla.

**LOTTO 2)** Una porzione del garage è stata adibita, al momento a camera da letto. Permane comunque l'uso residenziale dell'unità.

## **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

### **16.1) CRITERI ADOTTATI**

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

Per determinare il valore commerciale degli immobili di entrambi i lotti è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificato la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

## 16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

**LOTTO 1)** Non sono disponibili dati desumibili da atti di compravendita relativi all'immobile pignorato, in quanto, acquisito dagli attuali proprietari eseguiti, per successione ereditaria.

Importante fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili per Predappio zona centrale, relativi al primo semestre 2021.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: PREDAPPIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	4,2	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	3,4	4,2	L
Box	NORMALE	770	930	L	2,9	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4,3	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

*Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Predappio – Centro Urbano immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio*

Altri riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale, desunti da siti specializzati di operatori professionali.



A Ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.027 al metro quadro**, con un aumento del **3,95% rispetto a Ottobre 2020** (988 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Predappio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2020, con un valore di **€ 1.100 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 949 al metro quadro.

Tabella 2: Valori immobiliari di riferimento per Predappio – fonte Agenzie Immobiliari

## Mercato Immobiliare a Predappio

mercoledì 17 novembre 2021

Predappio, con una popolazione di 6.519 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 23 Km da Cesena. Dista circa 14 Km da Forlì.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Fiumana**.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Fiumana** con oltre 54 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 217 annunci immobiliari, di cui 213 in vendita e 4 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Predappio è compreso tra **900 €/m<sup>2</sup>** e **1.450 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **3,2 €/m<sup>2</sup> mese** e **5,2 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.100 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 39% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (1.850 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 83).

L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni a Predappio sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.400 €/m<sup>2</sup>.

## Dinamica dei prezzi a Predappio e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Predappio mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale calo (-4,18%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Predappio, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da **appartamenti**, che hanno registrato un calo di circa l'1%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **vill**e: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.100 /m <sup>2</sup>	-	-1,78%	Q appartamenti in vendita a Predappio
casa indipendente	€ 1.050 /m <sup>2</sup>	-	-4,54%	Q case indipendenti in vendita a Predappio
villa	€ 1.200 /m <sup>2</sup>	-	-10,53%	Q ville in vendita a Predappio

Tabella 3: Analisi del Mercato Immobiliare a Predappio – fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Predappio centro) tipologia (appartamenti) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad appartamenti:



**Trilocale da ristrutturare, primo piano, Predappio**  
Predappio

€ 119.000 3 locali 133 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 1 piano



**Costi**

PREZZO	€ 119.000
SPESE CONDOMINIO	€ 166/mese

**Efficienza energetica**

STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori
EFFICIENZA ENERGETICA	<span style="background-color: yellow;">D</span> ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

**Descrizione**

**TRILOCALE CON GARAGE**  
PREDAPPIO

Si propone in contesto condominiale appartamento dalle generose metrature sito al primo piano, servito da ascensore, con garage di pertinenza al piano terra.

L'ingresso della soluzione si apre su comodo disimpegno centrale che collega tutti gli ambienti della soluzione a partire dalla zona living comprensiva di soggiorno, di circa 30 mq, con balcone, sala da pranzo con accesso anch'essa al balcone della zona living e al cucinotto. Grazie alle ampie finestre e al balcone, l'ambiente giorno risulta luminoso ed arioso.

La zona notte è composta da camera matrimoniale padronale di circa 20 mq, camera doppia, bagno finestrato con vasca e bagno finestrato di servizio.

La soluzione, vista l'importante metratura e l'esigenza di una ristrutturazione complessiva, risulta ottimale per chi desidera personalizzare gli spazi e le finiture a proprio piacimento.

L'immobile si completa di garage al piano terra.

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	IM-4141 - 21/09/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	133 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina cucinotto
PIANO	1°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Esposizione esterna <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Armadio a muro</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Balcone</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Impianto tv singolo</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Giardino comune</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Infissi esterni in vetro / legno</span>

valore unitario 900,00 €/mq circa

posizione prossima, dimensione maggiore, stato dell'immobile correlabile

---



**Trilocale via Arturo Toscanini, Predappio**  
Predappio • Via Arturo Toscanini

€ 59.000 3 locali 80 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno R piano




**Descrizione**

**PREDAPPIO - APPARTAMENTO CON CORTE PRIVATA**

Proponiamo in vendita appartamento al piano rialzato in porzione di bifamiliare. L'immobile si sviluppa su un unico piano ed è così composto: ampio ingresso dal quale si accede alla cucina abitabile, soggiorno, 2 camere matrimoniali e un bagno finestrato. Completano la soluzione la cantina di proprietà e il posto auto.

- LIBERO DA SUBITO  
- NESSUNA SPESA CONDOMINIALE

**Caratteristiche**

IMMOBILE <b>GARANTITO</b>	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RC59F - 12/05/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	80 m <sup>2</sup>
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	Piano rialzato
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Esposizione esterna <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Impianto tv singolo</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Cantina</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Giardino privato</span> <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Infissi esterni in vetro / legno</span>
ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
EFFICIENZA ENERGETICA	<span style="background-color: red; color: white;">G</span> ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno

valore unitario 740,00 €/mq circa

posizionato dall'altro lato del Centro Storico, dimensione inferiore, stato dell'immobile correlabile

Immagine 28a: Proposte commerciali per appartamenti nel centro storico di Predappio

Pagina 44 di 58

### Appartamento buono stato, secondo piano, Predappio

Predappio

€ 135.000 5+ locali 140 m<sup>2</sup> superficie 3 bagni 2 piano





**Costi**

PREZZO	€ 135.000
SPESE CONDOMINIO	€ 120/mese

**APPARTAMENTO AMPIO E LUMINOSO IN PARTE RISTRUTTURATO**

Predappio zona centrale si vende ampio appartamento al secondo piano con ascensore in bella palazzina residenziale. Appartamento molto grande oltre 140 mq e bene strutturato con possibilità di ricavare due appartamenti. Composto da ingresso , ampio salone con balcone , confortevole tinello, cucina, due ingressi, quattro camere da letto, 3 bagni, 2 balconi. Garage e cantina. Prezzo trattabile Classe Energetica: G

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	581 - 14/09/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	140 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 3 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	2° piano, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Classe immobile economica

**Efficienza energetica**

ANNO DI COSTRUZIONE	1978
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b>

**valore unitario 970,00 €/mq circa** posizione prossima, dimensione maggiore, stato dell'immobile correlabile

*Immagine 28b: Proposta commerciale per appartamento nel centro storico di Predappio*

Sono stati anche reperiti dati da vendite giudiziali in corso:

### Appartamento all'asta via Roma 70, Predappio

Predappio • via Roma

da € 86.377,00 1 locale 03/12/2021 data vendita 125 m<sup>2</sup> superficie






**Descrizione**

**APPARTAMENTO AL TERZO PIANO**

Oggetto della presente vendita è un appartamento al terzo piano di una palazzina sita a Predappio (FC), via Roma 70. L'edificio è edificato in zona centrale della cittadina, in affaccio alla viabilità principale e nelle vicinanze di servizi commerciali, scolastici, di culto, ecc. Il fabbricato è costituito da 3 unità abitative e una adibita ad ufficio, oltre ad autorimesse private e corte esclusiva. L'edificio si eleva su più piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è costituito da struttura intelaiata di cemento armato, con tamponamenti in muratura e facciate finite ad intonaco tinteggiato, con zoccolo sul fronte strada in granito, balconi in aggetto con parapetto in c.a. e ringhiera metallica. L'unità in vendita ha accesso dalla scala comune al civico 70 ed è posto al piano terzo. I locali si sviluppano prevalentemente sul lato apposto la pubblica via, ed è composto da ampio soggiorno con cucina, tre camere da letto, due bagni e tre balconi. Le pavimentazioni sono in ceramica, ad eccezione di quelle della zona notte, in mosaico di legno, gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni in legno con tapparelle in PVC. I materiali di finitura sono di vecchia fattura e qualità mediocre, ma ben conservati. Della vendita fa parte una cantina e un garage al piano terra dotato di porta basculante, pavimento in battuto di cemento liscio, pareti divisorie intonacate e impianto elettrico a canalina esterna. I beni mobili presenti all'interno dei locali non sono oggetto di vendita. Immobile libero. Immobile descritto nella perizia allegata come "Gruppo 4 - sub.18 e 12"

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1748 - 11/11/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	125 m <sup>2</sup>
LOCALI	1 locale
DISPONIBILITÀ	Libero

**Dati procedura**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	1748 - 11/11/2021
AGGIORNATO IL	11/11/2021
TRIBUNALE	Forlì

**valore unitario 690,00 €/mq circa** posizione prossima, dimensione maggiore, stato dell'immobile correlabile

*Immagine 29: Vendita giudiziale di immobile a Predappio*

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

**LOTTO 2)** I dati desumibili dall'atto di compravendita mediante il quale gli esegutari sono divenuti proprietari dell'appartamento sono piuttosto datati e si riferiscono a situazioni di

mercato non più attuali: per l'acquisto, a fine 1997, fu corrisposto al precedente proprietario un corrispettivo di 153.000.000 £ (lire) corrispondente a circa 79.000,00 €.

Più importante fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili per Forlì - Carpena, relativi al primo semestre 2021.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENNA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1700	L	5,4	6,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2150	L	6,3	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1400	L	4,7	5,4	L
Box	NORMALE	850	950	L	3,1	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5,1	6,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

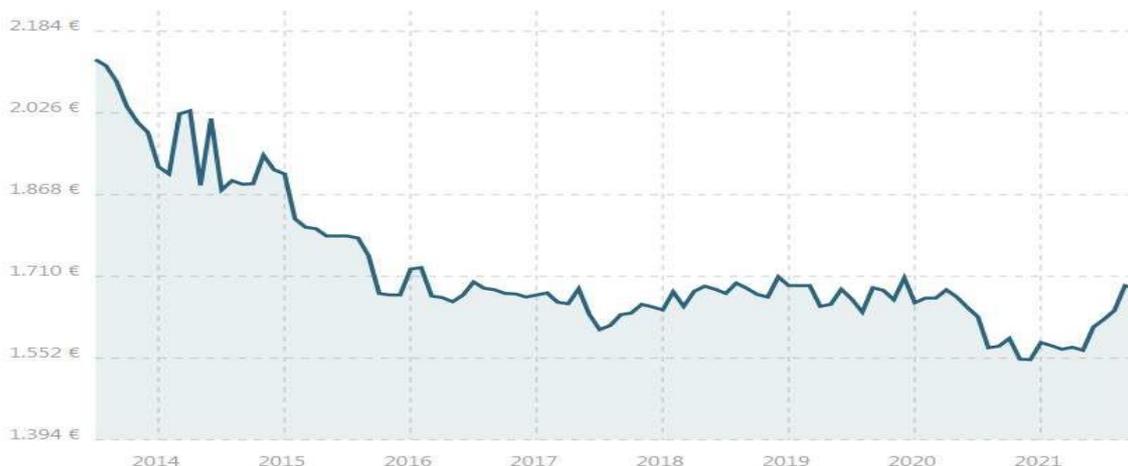
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

*Tabella 4: Valori immobiliari di riferimento per Forlì zona Carpena immobili a destinazione residenziale - fonte Agenzia del Territorio*

Altri riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale, desunti da siti specializzati di operatori professionali.



A Ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.641 al metro quadro**, con un aumento del **5,80% rispetto a Ottobre 2020** (1.551 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Martino in Strada, Carpena, Grisignano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2019, con un valore di **€ 1.686 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.518 al metro quadro.

*Tabella 5: Andamento recente del mercato immobiliare a Forlì – fonte Agenzie Immobiliari*

Forlì, con una popolazione di 116.434 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: **Centro Storico, Musicisti / Grandi Italiani, Vecchiazzano, Cava, San Benedetto, Coriano, Cà Ossi, Ronco**. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Storico** con oltre 1.584 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 27% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 5.950 annunci immobiliari, di cui 5.017 in vendita e 933 in affitto, con un indice complessivo di 51 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Forlì è compreso in tutta la città tra **1.300 €/m<sup>2</sup>** e **1.750 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **4,6 €/m<sup>2</sup> mese** e **6,9 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.650 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 11% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 9% inferiore alla quotazione media provinciale (1.800 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Forlì sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.150 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Forlì ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.650 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 55% in meno rispetto ai prezzi medi a **Firenze** e circa il 76% in più rispetto ai prezzi medi a **Reggio di Calabria**, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

*Tabella 6a: Analisi dei recenti andamenti del mercato immobiliare a Forlì – fonte Agenzie Immobiliari*

## Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Pievequinta (1.450 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Vecchiazzano (2.050 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' **OMI**, per le compravendite la zona C1 (PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIAN BUSS...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.750 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona E2 (MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, ...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.300 €/m<sup>2</sup>).

📍 zona	vendita	ricerca
📍 Bussecchio	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Bussecchio
📍 Carpena	€ 1.800 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Carpena
📍 Carpignano	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Carpignano
📍 Casemurate	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Casemurate
📍 Cava	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Cava
📍 Centro Storico	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Centro Storico
📍 Coriano	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Coriano
📍 Cà Ossi	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Cà Ossi
📍 Musicisti / Grandi Italiani	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Musicisti / Grandi Italiani
📍 Ospedaletto	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	🔍 appartamenti in vendita in zona Ospedaletto

## Dinamica dei prezzi a Forlì e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Forlì mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,14%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Forlì, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **casali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 6% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **loft**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 12% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 7,9 /m <sup>2</sup> /mese	+1,09% 🟢	🔍 appartamenti in vendita a Forlì
attico	€ 1.950 /m <sup>2</sup>	-	+3,05% 🟢	🔍 attici in vendita a Forlì
bifamiliare	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 5,4 /m <sup>2</sup> /mese	+2,64% 🟢	🔍 bifamiliari in vendita a Forlì
bivano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	€ 9 /m <sup>2</sup> /mese	-1,17% 🔴	🔍 bivani in vendita a Forlì
casa indipendente	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 6,9 /m <sup>2</sup> /mese	+1,77% 🟢	🔍 case indipendenti in vendita a Forlì
casa semindipendente	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	€ 8,2 /m <sup>2</sup> /mese	+2,51% 🟢	🔍 case semindipendenti in vendita a Forlì
casale	€ 950 /m <sup>2</sup>	-	+6,39% 🟢	🔍 casali in vendita a Forlì
locale commerciale	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	€ 8,8 /m <sup>2</sup> /mese	+1,91% 🟢	🔍 locali commerciali in vendita a Forlì
loft	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	-	-12,77% 🔴	🔍 loft in vendita a Forlì
mansarda	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	+0,90% 🟢	🔍 mansarde in vendita a Forlì
monolocale	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	€ 10,6 /m <sup>2</sup> /mese	-1,76% 🔴	🔍 monolocali in vendita a Forlì
pentavano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	-	+5,16% 🟢	🔍 pentavani in vendita a Forlì
quadrivano	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	€ 6,7 /m <sup>2</sup> /mese	+2,37% 🟢	🔍 quadrivani in vendita a Forlì
trivano	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	€ 7,9 /m <sup>2</sup> /mese	-0,43% 🔴	🔍 trivani in vendita a Forlì
ufficio	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	€ 8,2 /m <sup>2</sup> /mese	+2,82% 🟢	🔍 uffici in vendita a Forlì
villa	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 5,9 /m <sup>2</sup> /mese	+0,36% 🟢	🔍 ville in vendita a Forlì
villetta a schiera	€ 1.850 /m <sup>2</sup>	-	-0,82% 🔴	🔍 villette a schiera in vendita a Forlì

Tabella 6b: Analisi dei recenti andamenti del mercato immobiliare a Forlì – fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di unità similari per collocazione (Forlì zona Carpena) tipologia (villette a schiera) e consistenza (metrature commerciali simili a quello in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo e relative ad abitazioni in zona Carpena di Forlì:



Forlì • Carpena • Via Decio Raggi

€ 300.000 | 4 locali | 126 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni




NUOVA VILLA A SCHIERA AD ANGOLO  
FORLÌ | CARPENA  
Villa a schiera | 4 Locali | 126 Mq comm.li

IMMOBILE:  
Piano terra: Soggiorno - Cucina - Bagno - Pergolato  
Piano primo: 2 Camere da letto matrimoniali - Bagno - Loggia

FABBRICATO:  
Costruito nel 2019

SERVIZI:  
Cantina

NOTE:  
Nuova soluzione ad angolo con corte privata di circa 275 mq.  
L'immobile permette di ricavare un'ulteriore camera da letto o uno studio al piano terra.

**Caratteristiche**

IMMOBILE <b>GARANTITO</b>	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	IM-9558 - 04/11/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera
SUPERFICIE	126 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	2
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Idromassaggio   Cancelli elettrici   Esposizione esterna   Balcone Impianto tv singolo   Cantina   Giardino privato Infissi esterni in vetro / PVC

**Efficienza energetica**

ANNO DI COSTRUZIONE	2019
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZAZIONE	Predisposizione impianto, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>D</b> ≥ 3,51 kWh/m <sup>2</sup> anno

**valore unitario 2.380 €/mq circa** posizione correlabile, dimensione superiore, stato dell'immobile migliore

---



Forlì • Carpena • Via Brando Brandi, 21

€ 300.000 | 5+ locali | 210 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni



VILLETTA ANGOLARE IN VENDITA  
Carpena rif. 665  
Villa angolare nuova su 2 piani con sala da 38 mq, cucina abitabile, 2 matrimoniali, 2 bagni, loggia, cantina, gazebo, 220 mq di giardino. Ottime rifiniture. 300.000 €

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	665 - 22/07/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera
SUPERFICIE	210 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ (2 camere da letto, 4 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Idromassaggio   Balcone   Cantina   Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / metallo

**Efficienza energetica**

ANNO DI COSTRUZIONE	2010
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZAZIONE	Freddo
EFFICIENZA ENERGETICA	<b>G</b> 369,40 kWh/m <sup>2</sup> anno

**valore unitario 1.430 €/mq circa** posizione molto prossima, dimensione superiore, stato dell'immobile migliore

Immagine 30a: Proposte commerciali per abitazioni a schiera nella frazione di Carpena di Forlì

Pagina 49 di 58



**Villa a schiera 4 locali, buono stato, Forlì**  
Forlì • Carpena

€ 300.000 4 locali 160 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni




**Descrizione**

RIF.4122- ZONA CARPENNA- VENDESI CASA ABBINATA

rif.4122- zona carpena- in contesto molto tranquillo proponiamo in vendita casa abbinata con ingresso indipendente, giardino privato , pergolato per due posti auto,disposta su tre livelli e composta :al piano seminterrato da una tavernetta; al piano terra da sala con cucina open,una camera da letto doppia, un bagnoattraverso una scala interna si raggiunge il primo piano dove si sviluppa la zona notte composta da due camere da letto di cui una matrimoniale che si affaccia su ampio balcone, una camera doppia ed un bagno finestrato.

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RIF.4122 - 08/10/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa a schiera
SUPERFICIE	160 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cancello elettrico</li> <li>Mansarda</li> <li>Taverna</li> <li>Porta blindata</li> <li>Esposizione esterna</li> <li>Balcone</li> <li>Impianto tv singolo</li> <li>Giardino privato</li> <li>Infissi esterni in doppio vetro / PVC</li> </ul>

**Efficienza energetica**

STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
EFFICIENZA ENERGETICA	<span style="background-color: #ffc107; padding: 2px;">D</span> 95,25 kWh/m <sup>2</sup> anno

**valore unitario 1.875 €/mq circa** posizione correlabile, dimensione superiore, stato dell'immobile migliore

*Immagine 30b: Proposte commerciali per abitazioni a schiera nella frazione di Carpena di Forlì*

Sono stati anche reperiti dati da vendite giudiziali in corso:



**Appartamento all'asta via Decio Raggi, Forlì**  
Forlì • Carpena • via Decio Raggi

da € 47.700,00 2 locali 73 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno R piano




**Descrizione**

APPARTAMENTO CON CORTE SCOPERTA

Rif: FC\_FOR\_6756547528000\_1201904\_3830769 - Intera e piena proprietà di un appartamento posto al 2° piano di palazzina in via Decio Raggi n. 103 a Forlì, con corte scoperta e vano scala comune ad altri, di superficie commerciale di mq. 73, così composto: ingresso, vano cucina, vano soggiorno camera da letto e un bagno.

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FC_FOR_6756547528000_1201904_3830769 - 04/11/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	73 m <sup>2</sup>
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile
PIANO	Ammezzato
ALTRE CARATTERISTICHE	Giardino privato

**Dettaglio vendite**

TIPO VENDITA	senza incanto
DATA VENDITA	27/10/2021 11:00

**Dati procedura**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FC_FOR_6756547528000_1201904_3830769 - 04/11/2021
AGGIORNATO IL	04/11/2021
NUMERO PROCEDURA	202/2018
PROCEDURA	Esecuzione Immobiliare
TRIBUNALE	Forlì

**valore unitario 650 €/mq circa** posizione correlabile, dimensione inferiore, tipologia diversa e peggiore.

*Immagine 31: Vendita giudiziale di immobile nella frazione di Carpena di Forlì*

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

### 16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

**LOTTO 1)** Appartamento a Predappio. Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	86,40 mq
Cantina autonoma	20,70 mq

Per la cantina si adotta un coefficiente di perequazione pari a 0,4, inferiore al convenzionale, stante lo stato manutentivo mediocre del vano.

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

$$S_{\text{ABITAZIONE}}: 86,40 + (20,70 \times 0,4) = 94,68 \text{ mq}$$

**LOTTO 2)** Abitazione a Carpena di Forlì. Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno valori unitari assunti per l'immobile.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	90,90 mq
Terrazzo	2,70 mq
Garage (parte a camera)	19,10 mq
Garage residuale	22,40 mq

Per il terrazzo si adotta un coefficiente di perequazione convenzionale pari a 0,5, per il garage - parte regolare un coefficiente pari a 0,55 definito dal rapporto tra i valori medi per box e quelli per villetta. Per la parte di garage adibita a camera si adotta un valore di 0,5 in ragione della necessità di ripristino dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

S<sub>ABITAZIONE</sub>:  $90,90 + (2,70 \times 0,50) + (19,10 \times 0,50) + (22,40 \times 0,55) = 114,12$  mq

#### 16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

**Lotto 1)** Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 1 e 2 allegate più sopra, per abitazioni di tipo economico, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, un range di valori compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.250,00 €/mq, coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari (peraltro mediate su tutto il territorio comunale) ed invece leggermente più elevato rispetto alle proposte commerciali evidenziate.

Per l'immobile in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si situa in posizione centrale a Predappio capoluogo, in zona ben connessa alla rete commerciale ed ai servizi pubblici.
- L'edificio cui appartiene l'appartamento pignorato è un palazzo di impatto storico testimoniale, appartenente al museo urbano della città, ed è stato recentemente ristrutturato negli esterni.
- Internamente l'appartamento pignorato è, invece, in stato manutentivo mediocre con componenti edilizi e soprattutto dotazioni impiantistiche vetuste ed in parte non adeguate.
- Alcune opere interne (suddivisione del disimpegno interno) sono state eseguite senza titolo, esse sono potenzialmente sanabili. E' stato precedentemente stimato in 5.000,00 € il costo complessivo per il ripristino alla regolarità edilizia del bene.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

$S_1 = 94,68 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} - 5.000,00 \text{ €} = 99.148,00 \text{ €}$  arrotondato a **99.000,00 €**

**Lotto 2)** Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nelle tabelle 4 e 5 allegate più sopra, per villette in zona Carpena, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, un range di valori compreso tra 1.500,00 €/mq e 1.750,00 €/mq, sufficientemente coerente rispetto alle statistiche

autonome degli operatori immobiliari ed anche rispetto alle proposte commerciali evidenziate.

Per l'immobili in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si situa in una popolosa frazione di Forlì, in un contesto ancora in parte agricolo, ma comunque in zona ben connessa alla rete commerciale ed a infrastrutture pubbliche.
- L'edificio cui appartiene l'appartamento pignorato è una schiera e l'unità pignorata occupa la parte centrale; l'edificio è, esternamente, in condizioni manutentive normali mentre internamente sono stati riscontrati alcuni problemi manutentivi.
- Alcune opere interne (recupero ad uso camera da letto di parte del garage e collegamento di tale vano con l'appartamento) sono state eseguite senza titolo, esse sono solo in piccola parte potenzialmente sanabili. Si stima in 4.000,00 € il costo del ripristino alla regolarità edilizia del bene.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere valori di riferimento medio bassi all'interno dei range suggeriti, principalmente in ragione dello stato di manutenzione del fabbricato: si adotta quindi per l'appartamento oggetto di pignoramento il valore unitario di 1.550,00 €/mq.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare il valore del lotto:

$$S_1 = 114,12 \text{ mq} \times 1.550,00 \text{ €/mq} - 4.000,00 \text{ €} = 172.886,00 \text{ € arrotondato a } \mathbf{172.000,00 \text{ €}}$$

## **17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1)** L'immobile appartiene a due dei tre esecutati, non sono presenti comproprietari non esecutati, per cui non sono necessarie ipotesi di divisione.

**Lotto 2)** L'immobile appartiene a due dei tre esecutati, non sono presenti comproprietari non esecutati, per cui non sono necessarie ipotesi di divisione.

## **18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO**

**Lotto 1.** Trattasi di appartamento, con cantina e compartecipazioni agli spazi comuni, situato al piano primo di edificio di valore testimoniale ed architettonico (Palazzo Caproni, ex Palazzo dell'Areonautica), collocato nel centro storico di Predappio, in area ottimamente e storicamente urbanizzata, servita con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze.

Il fabbricato consta di quattro livelli fuori terra, più un piano interrato: al piano terra abbiamo gli ingressi, alcuni appartamenti ed unità commerciali sul fronte di viale Matteotti, i piani superiori sono interamente vocati a residenza ed affacciano su ampio ballatoio interno.

L'edificio è stato di recente riqualificato nei prospetti con accurato rispetto degli elementi architettonici, dei materiali e dei cromatismi originari e si presenta, per quanto riguarda gli esterni, in eccellente stato manutentivo. Il complesso è realizzato in muratura portante con copertura a padiglione con manto in laterizio; i prospetti sono caratterizzati da specchiature in mattone faccia a vista alternate a parti intonacate e verniciate di color giallo chiaro, rigate da marcapiani in laterizio che proseguono anche sui parapetti dei balconi.

Intorno all'edificio non sono presenti spazi pertinenziali, se non lo stradello posto sul retro, sommariamente pavimentato.

L'appartamento pignorato si situa al piano primo. Si entra nell'edificio attraverso un portone condominiale aperto sul portico prospiciente il viale Matteotti; l'ingresso è dotato di ascensore e di scale con pavimentazioni in graniglia. Al primo livello si accede all'ampio terrazzo interno su cui si affacciano i ballatoi dei piani superiori; da questo spazio è possibile accedere direttamente all'appartamento.

L'unità pignorata consta di un disimpegno centrale, su cui si affacciano il soggiorno, da cui è possibile raggiungere la cucina, il bagno e tre camere da letto, di cui solo una, attualmente, adibita a tale uso.

Rispetto alla rappresentazione catastale, l'unica disponibile, in quanto non sono stati reperiti in comune elaborati grafici relativi all'appartamento, la geometria interna dei vani è leggermente modificata ma occorre precisare che la planimetria acquisita risale al 1940, riporta indicazioni toponomastiche non più attuali, e non è mai stata aggiornata a seguito dell'effettuazione delle modifiche interne, probabilmente realizzate nel periodo immediatamente successivo all'acquisto dell'appartamento, avvenuto nel 1976, da parte del padre degli esecutati. Le principali difformità sono state rilevate proprio nella geometria delle suddivisioni interne nella zona tra il soggiorno e la cucina: sono state spostate alcune porte e realizzati alcuni elementi murari, senza pratica edilizia ed aggiornamento catastale. Alcune stanze sono dotate di pavimentazioni in graniglia, di impianto originale, mentre, altre sono state ripavimentate sempre presumibilmente alla fine degli anni 70 del secolo scorso. Anche il bagno ha beneficiato di queste risistemazioni, presentando pavimenti, rivestimenti e vasi di fattura più recente; nel locale, oltre a lavabo, water e bidet, e vasca è presente anche la lavatrice.

Le porte interne sono in legno; anche gli infissi esterni sono in legno, con sistema di

chiusura a tapparelle.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni, dissesti statici, umidità. Le finiture sono datate e la dotazione impiantistica non è aggiornata, sono presenti commistioni tra elementi posti in opera al primo impianto e manipolazioni successive tra loro non perfettamente coordinati, ma, l'unità è comunque ampia e fruibile.

Al piano interrato è presente un locale uso cantina utilizzato in modo estremamente saltuario. A questo livello presumibilmente molti apprestamenti, compresi gli infissi, risalgono al primo impianto dell'edificio e pertanto sono molto datati, solo l'impianto elettrico comune risulta aggiornato ed efficiente. La cantina è dotata di aerazione e illuminazione naturale attraverso bocche di lupo, il pavimento è in cemento liscio, le pareti sono sommariamente intonacate ma sono presenti rilevanti fenomeni di affioramenti da umidità. E' presente un punto luce interno, non ci sono altre dotazioni impiantistiche.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	86,40 mq
Cantina autonoma	20,70 mq

L'immobile è al momento occupato da uno degli esecutari con altra residente; per esso è ipotizzabile un canone locativo di 350,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di circa 3,70 €/mq - mese, in linea con quanto tabellato da Agenzia delle Entrate (vedi tabella 1).

**Lotto 2.** Trattasi di appartamento, con garage e compartecipazioni agli spazi comuni, situato in un piccolo complesso a schiera in frazione di Carpena di Forlì, collocato al bordo dell'abitato, in un contesto prevalentemente agricolo. La frazione è comunque dotata di

infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle vicinanze e la connessione con il capoluogo è sufficientemente efficiente.

Il complesso, edificato negli anni 90 del secolo scorso, riscontra tipologie usuali del periodo: struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, murature esterne con finitura ad intonaco civile tinteggiato di colore giallo chiaro, copertura a falde con manto di finitura in laterizio, lattoneria in rame. Anche la conformazione dell'edificio è piuttosto ordinaria con, per ogni unità, articolazioni sfalsate di balconi ed aggetti, a movimentare il prospetto principale.

L'appartamento consta di due livelli fuori terra, più un piano seminterrato: al piano terra abbiamo la zona giorno con soggiorno, cucina, un bagno ed un piccolo disimpegno, oltre alla scala interna per accedere al piano superiore. A quest'ultimo livello sono presenti due camere da letto, di cui una matrimoniale con terrazzo antistante ed un bagno. Attraverso una botola con scala retrattile è altresì possibile accedere al sottotetto, non ispezionato, ma presumibilmente utilizzabile unicamente a ripostiglio/solaio.

Nel disimpegno al piano terra è collocata una scala a chioccola che collega tale livello con il piano interrato ove è situato il garage. Tale vano è stato suddiviso con pareti di cartongesso e la parte più ampia è ora adibita a camera da letto matrimoniale. La restante porzione del garage resta accessibile dal portone carrabile esterno basculante ma ovviamente ha una dimensione attuale inferiore rispetto allo stato autorizzato. Tale sistemazione, sia la realizzazione della scala a chioccola, sia la suddivisione del garage in due parti di cui una adibita a camera da letto sono state effettuate in assenza di titolo autorizzativo, non figurano annotate al catasto e, come tali, si configurano come abusive.

La zona giorno al piano terra è pavimentata in piastrelle ceramiche, al piano primo i pavimenti sono invece in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelline per esterni.

I rivestimenti di bagni e cucina sono completi ed efficienti.

Nel bagno al piano terra abbiamo water, bidet lavabo e box doccia in cristallo. In questo locale è anche collocata la caldaia. Nel bagno al piano primo, oltre alla dotazione di vasi standard è presente una vasca. Gli infissi interni sono in legno verniciato bianco, quelli esterni sono in PVC con doppi vetri, zanzariere e sistema di chiusura a scuri

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario

pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: sistema di condizionamento, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione mediocre.

L'appartamento è in condizioni normali: non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconessioni, dissesti statici, umidità. Molte pareti interne della zona giorno sono state decorate con disegni effettuati direttamente sull'intonaco delle pareti.

Al piano interrato, il vano ricavato come camera da letto, accessibile unicamente dalla scala a chiocciola interna, ha caratteristiche di finitura assimilabili a quelle dei locali posti ai piani superiori; sono presenti riscaldamento ed impianto elettrico.

La parte residuale uso garage si raggiunge unicamente dalla basculante esterna; il vano è modesto per dimensioni ed attualmente utilizzato come rimessaggio-deposito. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, è presente impianto elettrico. Nel locale sono state rilevate tracce significative di umidità.

Al lotto è altresì assegnata la quota di proprietà comune dello stradello di accesso alle singole unità immobiliari della schiera. Trattasi di porzione di corte pavimentata in betonella e separata dalla pubblica strada da cancello in ferro con apertura automatica, arretrato di 5 metri rispetto al ciglio, come previsto dal Codice Stradale.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto – è così articolata:

Appartamento	90,90 mq
Terrazzo	2,70 mq
Garage (parte a camera)	19,10 mq
Garage residuale	22,40 mq

L'immobile è al momento occupato da due degli esecutati con altri residenti; per esso è ipotizzabile un canone locativo di 600,00 € al mese, cui corrisponde un valore unitario di circa 5,20 €/mq – mese, in linea con quanto tabellato da Agenzia delle Entrate (vedi tabella 4).

## **19) DEFINIZIONE DEI LOTTI**

L'intero compendio pignorato consta di due abitazioni: un appartamento a Predappio in palazzo del Centro Storico ed una villetta a schiera a Forlì, località Carpena.

Si è organizzato pertanto il compendio su due lotti che corrispondono a tali due immobili.

## **20) STATO CIVILE**

Un esecutato risulta di stato libero.

Gli altri due esecutati risultano coniugati, per aver contratto matrimonio a Predappio, in data 14/9/1996. I coniugi, come desumibile dall'annotazione del Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, hanno optato per il regime patrimoniale di separazione dei beni.

## **21) CERTIFICATO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

**Lotto 1)** Nell'abitazione di Predappio risiede l'esecutato, unitamente ad altra persona.

**Lotto 2)** Nell'abitazione di Carpena di Forlì risiedono gli altri due esecutati, unitamente al figlio.

## **22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI**

Nulla.

## **23) REGIME FISCALE DI VENDITA**

Essendo i proprietari persone fisiche la vendita sarà assoggettata ad Imposta di Registro.

## **24) NOTE CONCLUSIVE**

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

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Novembre 2021