

Arch. Umberto Lizza
Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

R.G. Es. n. 170/2019

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE.....	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI.....	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 6
02.6) rappresentazione fotografica significative.....	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 10
03.1) PROPRIETA'	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO	pag.10
03.2.1.) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 11
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 11
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 10
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 12
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 12
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 10
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 13
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag. 13
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 13
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 13
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 14
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 14
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA,	pag. 14
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 15
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag. 16
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 16
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 16
15) TITOLO CON GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	pag. 17
16 e 17) ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag. 18
18) ACCATASTAMENTO ESISTENTE	pag. 18
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 18
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 18
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 18
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 20
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 20
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 20
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 23
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag. 23
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 23
24) CODICE FISCALE.....	pag. 23
25 e 26) CERTIFICATI ANAGRAFICI ESECUTATI.....	pag.23
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 24
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 24
30 e 31) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 24
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 25



Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Viale Medaglie d'Oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04/03/2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 15/07/2021 che ha dato seguito all'accesso all'immobile, descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

I debitori sono stati avvisati a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 16/06/2021 all'esecutato.

Con la predetta comunicazione si era indicata la data del 15/07/2021 per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

Alla data dell'appuntamento concordato si è potuto accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

La raccomandata è stata inviata all'esecutato, ed in copia si allega (v. **doc. 1**);

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;... "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è relativa a due



unità abitative poste una al piano terra ed una al piano primo con relativi garage e servizi facenti parte di un fabbricato con accesso da via Rigossa al civico 3 e una area cortilizia interna in comune fra loro.

02.1) IDENTIFICAZIONE

PROPRIETA' PER 1/2 cadauno in capo agli esecutati, relativa alle unità abitative al piano terra e primo di un fabbricato e dei servizi e autorimessa al piano terra, ubicate nel Comune di Forlì (FC), in via Rigossa al civico n. 3.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è situato in zona residenziale in quartiere periferico della città in quartiere denominato Cava ed in prossimità della S.S. via Emilia denominata Viale Bologna, di collegamento fra Forlì e Faenza.

Alla data del sopralluogo (15/07/2021) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

02.2) DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
114	69	1	A/3	2	4,5 vani	87 mq	€ 278,89
114	69	4	A/3	2	5 vani	94 mq	€ 309,87
114	69	5	C/6	3	32 mq	87 mq	€ 165,27
114	69	6			BCNC (w.c.e antibagno)		
114	69	7			BCNC (corte)		

Intestazione:

***** Proprietà per 1/2.



***** Proprietà per 1/2.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Visure Catastali e Storiche fabbricati, mappa catastale.

SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati (v. doc. 2).

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Trascritto a Forlì R.G. 16995 il 20/09/2019 Reg. Particolare n. 11371 del 08/10/2019.

I dati catastali indicati nei pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali al momento della visura dell'immobile.

02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Forlì (FC), in via Rigossa n. 3, consistente in due unità abitative una al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato e dei servizi e autorimessa al piano terra in un corpo di fabbrica adiacente ma non collegato con le unità abitative.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è



situato in zona residenziale in quartiere periferico della città in quartiere denominato Cava ed in prossimità della S.S. Via Emilia denominata Viale Bologna, di collegamento fra Forlì e Faenza.

02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Forlì (FC), in via Rigossa n. 3, consistente in due unità abitative una al piano terra ed una al piano primo di un fabbricato e dei servizi e autorimessa al piano terra di un corpo di fabbrica adiacente ma non collegato con le unità abitative.

Sono serviti da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è situato in zona residenziale in quartiere periferico della città in quartiere denominato Cava ed in prossimità della S.S. Via Emilia denominata Viale Bologna, di collegamento fra Forlì e Faenza.

Competono alle unità abitative ed alla autorimessa la quota parte dei beni comuni non censibili quali la corte, identificato con il sub. 7 della p.lla 69 ed il w.c. ed antibagno identificato con il sub. 6 della medesima p.lla 69.

Nella corte comune a fianco del fabbricato principale è stato realizzato un gazebo in legno, che al momento del sopralluogo, aveva una copertura impermeabile.

Sempre nella corte comune, ma nella parte retrostante vi è un manufatto prefabbricato in legno, che durante il sopralluogo era in fase di ultimazione, delle dimensioni di circa mq 12,00 ed una altezza media di ml. 2,30 con



minima di ml 2,15 e massima di ml. 2,50, e posta ad una distanza dal confine retrostante il lotto del fabbricato di circa ml. 0,80.

La copertura dei ripostigli esterni è in guaina bituminosa in quanto precedentemente, vi erano posti i pannelli fotovoltaici che, come dichiarato dalla proprietà, sono stati rimossi.

Per una migliore comprensione della descrizione si considereranno le due unità in modo separato al fine di definire i due lotti distinti avendo già le caratteristiche per la loro divisione.

Lotto 1

Unità abitativa posta al piano terra del fabbricato principale con accesso dal fronte del fabbricato stesso posto sotto il balcone dell'unità abitativa al piano primo.

Si accede in un ampio ingresso che disimpegna tutti i vani compresi nell'abitazione. In fondo ad esso vi è un bagno finestrato, a sinistra dell'ingresso vi sono uno studio ed un ampio soggiorno con camino, mentre dalla parte opposta dell'ingresso vi sono un vano letto e la cucina. Da quest'ultima vi è una porta di collegamento con la corte nella parte retrostante del fabbricato principale, dove è posizionato il corpo di fabbrica che comprende i servizi e l'autorimessa. Uno dei ripostigli esterni è collegato catastalmente all'unità immobiliare al piano terra.

La pavimentazione dell'immobile è in mattonelle di grés in tutti i locali ad esclusione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica, materiale di cui è costituito anche il rivestimento del bagno.

Il soffitto è costituito da solaio in latero cemento, ed ha un'altezza interna di circa ml. 3,45.



In alcuni punti, le pareti interne presentano un diffuso rigonfiamento ed in parte cedimento dell'intonaco dovuto ad umidità.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice ed esternamente vi sono delle tapparelle avvolgibili in PVC.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in ghisa verniciata senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di ristrutturazione terminati nel 2016, sono da considerarsi mediocri.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'appartamento, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

Lotto 2

Unità abitativa al piano primo del fabbricato principale con accesso dal fronte dello stesso attraverso una scala esterna che si collega al balcone prospiciente il fronte del fabbricato.

Si accede in un ampio ingresso che disimpegna tutti i vani compresi nell'abitazione. In fondo ad esso vi è un bagno finestrato, a sinistra dell'ingresso vi sono una cucina ed una camera da letto matrimoniale mentre dalla parte opposta dell'ingresso vi sono un soggiorno ed una camera da letto. Da quest'ultimo vano, vi è una porta - finestra di collegamento con un ampio terrazzo prospiciente la parte retrostante del fabbricato principale.

La pavimentazione dell'immobile è in mattonelle di grés in tutti i locali ad esclusione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica, materiale di



cui è costituito anche il rivestimento del bagno.

Il soffitto è costituito da solaio in latero cemento, ed ha un'altezza interna di circa ml. 3,20.

In alcuni punti, le pareti interne presentano un diffuso rigonfiamento ed in parte cedimento dell'intonaco dovuta ad umidità.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice ed esternamente vi sono delle tapparelle avvolgibili in PVC. In alcune finestre sono realizzate delle controfinestre in alluminio e vetro.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in ghisa verniciata senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di ristrutturazione terminati nel 2016, sono da considerarsi mediocri.

Uno dei ripostigli esterni è collegato catastalmente all'unità immobiliare al piano terra.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'appartamento, al rilievo fotografico, sotto citato doc. 4.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontra una difformità consistente in un ridimensionamento dell'apertura fra l'ingresso ed il soggiorno portandola ad una apertura di circa 160 cm contro i cm 80 come da ultimo titolo abitativo.

Lotto 3

L'autorimessa di ampie dimensioni è posta al piano terra nella parte retrostante il fabbricato principale in adiacenza a quest'ultimo ed al corpo di fabbrica ad uso servizi e in linea con il confine di proprietà sul retro e sul lato



destro dove confina con fabbricato di altra proprietà; l'accesso carrabile è posto nella parte prospiciente la via Rigossa in prossimità del fianco destro del fabbricato principale. Di ampie dimensioni realizzato in struttura mista in latero cemento e c.c.a. ha un'altezza interna di circa ml. 2,70 nella porzione piana, sottostante il terrazzo utilizzato dall'unità abitativa al piano primo, mentre la restante parte inclinata ha un'altezza interna media di ml 3,40 con una minima di ml 3,15 ed una massima di ml 3,70.

Si ritiene di anettere a detto lotto il w.c. e l'anti (distinti con il sub 6 della p.lla 69) poiché non sono appetibili commercialmente separatamente e non accrescerebbero in alcun modo le altre unità rimanendo comuni a tutte le u.i. del fabbricato. Le caratteristiche sono le medesime degli altri proservizi.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato catastale estratto presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico, con relativa didascalia, si allega (v. **doc. 4**)

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ

Il bene pignorato risulta così intestato:

Comune: Forlì

Catasto Fabbricati



Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
114	69	1	A/3	2	4,5 vani	87 mq	€ 278,89
114	69	4	A/3	2	5 vani	94 mq	€ 309,87
114	69	5	C/6	3	32 mq	87 mq	€ 165,27
114	69	6			BCNC (w.c.e antibagno)		
114	69	6			BCNC (corte)		

Intestazione:

***** Proprietà per
1/2.

***** Proprietà per
1/2.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza degli immobili in capo all'esecutato è come da atto notarile di provenienza del bene allo stesso.

03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Forlì in modalità telematica, al nominativo dell'esecutato, aggiornato fino alla data del 20/10/2021 in cui non risulta gravare sugli immobili una Iscrizione e/o Trascrizione pregiudizievole oltre quelle indicate nel predetto Certificato notarile di cui si allega copia di Visura **(v. Doc 05)**.

Trascrizioni Pregiudizievoli

-Pignoramento Immobiliare n. 2935/2019 del 20/09/2019 trascritto a Forlì il 08/10/2019 R.G.16995/11371.

Iscrizioni ipotecarie

-Ipoteca volontaria a favore di CREDITO DI ROMAGNA S.p.A. con sede in Forlì iscritta a Forlì il 17/04/2015 RG. 5334/865.

Nota di Trascrizione del medesimo atto si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore **(v. doc. 5)**.

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 02**.

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in



Catasto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti in essere.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....

L'immobile **risulta occupato dagli esecutati e dalla madre.**

8) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.S.C. e R.U.E. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.

9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua..*(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.



10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Non essendo immobile condominiale non vi sono spese di gestione e manutenzione programmate e stabilite.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

Gli immobili pignorati hanno **destinazione a civile abitazione.**

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Nel vigente RUE del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in Zona B1.5 Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità Art. 38 delle NTA.



13) VERIFICARE. LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e presumibilmente negli anni fra il 1950 ed il 1960.

Nel fabbricato sono state apportate modifiche con Concessione Edilizia in Sanatoria in data 30/04/1992 n. 8142 con la quale si sanavano i corpi di fabbrica restrostanti il fabbricato principale.

E' stato effettuato un intervento di ristrutturazione edilizia con interventi prevalenti sulle coperture dei due corpi di fabbrica con D.I.A. del 14/05/2010 P.G. 38632/2010 e successive varianti con S.C.I.A. del 25/06/2013 P.G. 38632/2013 e S.C.I.A. del 21/03/2016 P.G. 23300/2016 seguite da certificato di abitabilità n. 63 del 26/07/2016.

Nel raffronto fra lo stato di fatto e la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- nell'unità abitativa al piano primo vi è un ridimensionamento dell'apertura fra l'ingresso ed il soggiorno allargata rispetto a quella da ultimo titolo abilitativo;
- nella corte comune a fianco del fabbricato principale è stato realizzato un pergolato in legno, che al momento del sopralluogo, aveva una copertura



impermeabile con pannello in materiale plastico alveolato; la rimozione di quest'ultimo rende il pergolato regolare in quanto fra quelli rientranti nell'attività edilizia libera;

- sempre nella corte comune, ma nella parte retrostante dell'area di pertinenza, vi è un manufatto prefabbricato in legno, che durante il sopralluogo era in fase di ultimazione, delle dimensioni di circa mq 12,00 ed una altezza media di ml. 2,30 con minima di ml 2,15 e massima di ml. 2,50, e posta ad una distanza dal confine retrostante il lotto del fabbricato di circa ml. 0,80. Per le sue caratteristiche dimensionali e posizione il prefabbricato non è sanabile.

Per le difformità citate l'immobile è **da ritenersi non conforme**.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI

Nel vigente RUE del Comune di Forlì, l'area dove è ubicato l'immobile è compresa in Zona B1.5 Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità Art. 38 delle NTA.(v. **all. 6**).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo quanto esposto nel precedente capitolo 13.1, raffrontando la documentazione catastale, gli elaborati grafici in allegato agli atti amministrativi comunali e lo stato dei luoghi, si ritiene l'immobile **non conforme alle normative edilizie**.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.

L'immobile **risulta non conforme** per le caratteristiche di seguito



specificate:

- Per sanare la difformità interna occorre procedere con sanatoria e relativa certificazione di tecnico abilitato strutturista per la verifica strutturale a seguito di ampliamento dell'apertura nel muro portante o ripristinare lo stato dei luoghi. Per attuare la prima ipotesi si stima un costo di realizzazione di una cerchiatura calcolata da un'ingegnere strutturista pari ad € 2.500,00 oltre ai costi per la pratica edilizia per onorari sanzioni, stimabili in € 2.500,00 ed ulteriori costi per onorario dello struttrista pari ad € 1.500,00. Per la seconda ipotesi si può stimare un costo di ripristino di muratura portante con innesti con solai e muratura, per un costo stimato a corpo in circa € 1.500,00.

-Per sanare il pergolato in legno, che al momento del sopralluogo, aveva una copertura impermeabile, è sufficiente rimuovere la copertura impermeabile con un costo stimato per la rimozione e lo smaltimento del pannello in materiale plastico pari ad € 150,00.

- Il manufatto prefabbricato in legno, che durante il sopralluogo era in fase di ultimazione, per le sue caratteristiche dimensionali e di posizionamento non è sanabile. E' necessario rimuoverlo e smaltirlo e per tale intervento il costo stimato è pari a circa € 2.000,00.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il bene pignorato risulta di proprietà nella quota di 1/2 cadauno degli esecutati e non derivante da nessuno dei suddetti titoli.

16 e 17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI



ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è provvisto di Certificazione Energetica in corso di validità che si allega in copia. (vedi all. 8).

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile risulta accatastato e non è conforme planimetricamente allo stato attuale. Per l'apertura difforme al piano primo. La variazione catastale è da attuarsi a seguito di sanatoria, poiché vi è la possibilità alternativa di riportare l'apertura al dimensionamento conforme.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente



immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare immobili ad uso residenziale simili al nostro, risulta che i prezzi per i fabbricati simili cioè abitazioni civili, in uno stato di conservazione NORMALE in zona variano da €/mq 1.400,00 agli €/mq 1.700,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1550,00 in considerazione delle caratteristiche dell'immobile ed in considerazione della vetustà dell'immobile riconducibile al 1950 con intervento non sostanziale terminato nel 2016, si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 30%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.085,00 €/mq.

Valutando inoltre lo stato di manutenzione definito mediocre dell'immobile con murature e pareti vetuste, si ritiene equo applicare un ulteriore abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 870,00 €/mq.

Un ulteriore abbattimento viene attribuito per lo stato di manutenzione dei corpi di fabbrica secondari ad uso ripostigli e garage considerato in pessime condizioni per cui si ritiene equo applicare un abbattimento ulteriore pari a



Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Premesso che i costi relativi alla sanatoria delle difformità riscontrate come descritte e valutate precedentemente, occorrerà detrarre i costi stimati al solo lotto 2 per i costi relativi alla sanatoria della difformità interna al piano prima considerando la soluzione prospettata con minore spesa stimata in € 1.500,00.

Per le altre difformità, essendo realizzate in area comune, si ritiene di corrispondere i costi relativi in maniera proporzionale alla valutazione dei tre lotti nel seguente modo:

Sommatoria costi sanatoria : costo singolo lotto = sommatoria dei valori :
valore singolo lotto

Costi sanatoria Lotto 1

$2.150,00 \times 76.500,00 / 179.700,00 = 915,28$ arrotondati ad € 915,00

Costi sanatoria Lotto 2

$2.150,00 \times 82.600,00 / 179.700,00 = 988,26$ arrotondati ad € 988,00

Costi sanatoria Lotto 3

$2.150,00 \times 20.600,00 / 179.700,00 = 246,47$ arrotondati ad € 246,00

Lotto 1 piano terra

Sup. comm. abitazione mq 82,30 x €/mq 870,00= € 71601,00

Sup. comm. ripostiglio mq 5,57 x €/mq 700,00= € 4.76,00

Sommano Lotto 1 € 76.347,00 a detrarre costi sanatoria (€ 915,00) restano
€ 75.432,00 arrotondato ad € 75.500,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 67.950,00.**



La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

Lotto 2 piano primo

Sup. comm. Abitazione mq 90,43 x €\mq 870,00= € 78.674,10

Sup. comm. ripostiglio mq 5,57 x €\mq 700,00= € 3.89,00

Sommano Lotto 2 € 82.573,10 a detrarre costi sanatoria (988,00+1.500,00)

restano € 83.085,10 arrotondato ad € 83.100,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 74.790,00**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

Lotto 3 piano terra

Superficie commerciale mq 29,45 x €\mq 700,00= € 20615,00 a detrarre costi sanatoria (€ 246,00) restano € 20.369,00 arrotondato ad € 20.400,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 18.360,00**

La stima in oggetto, oltre ad essere suscettibile della consueta incertezza insita nella maggior parte delle valutazioni di mercato, nel caso specifico, si è venuta a verificarsi anche l'incertezza dovuta alla situazione attuale di emergenza pandemica globale (Covid-19). Incertezza dovuta al fatto che non è possibile avere informazioni certe sulle perturbazioni che si potranno ripercuotere sul mercato immobiliare nei prossimi mesi/anni.

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà.**

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

In base ai valori locativi di mercato di abitazioni in zona ed allo stato di manutenzione attuale dell'immobile, si ritiene congruo un canone mensile di €/mese 300,00 ogni unità abitativa ed €/mese 80,00 per il garage con annesso w.c. e anti. **Attualmente l'immobile risulta occupato.**

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'immobile, per le sue caratteristiche, è vendibile in tre lotti.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dell'esecutato, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

25) ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE



ESECUTATOE, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO.....

Sono stati acquisiti i certificati relativi allo stato civile dell' esecutato.

26) ACQUISISCA IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO.....

L'immobile è occupato dagli esecutati.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.....

Non risultano ulteriori domande giudiziali trascritte oltre a quelle già riportate in sede di procedura di esecuzione.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;

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

30 e 31) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O



DI ALTRI SOGGETTI.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

32) ALLEGATI

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

- Doc. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
- Doc. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA**
- Doc. 03) TITOLI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'**
- Doc. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI, CON DIDASCALIA**
- Doc. 05) VISURE CONSERVATORIA**
- Doc. 06) STRALCIO DI R.U.E. CON INDICATI GLI IMMOBILI**
- Doc. 07a) ALLEGATO "A" LOTTO 1**
- Doc. 07b) ALLEGATO "A" LOTTO 2**
- Doc. 07c) ALLEGATO "A" LOTTO 2**
- Doc. 08a) CERTIFICATO ENERGETICO LOTTO 1**
- Doc. 08a) CERTIFICATO ENERGETICO LOTTO 2**
- Doc. 09) ANAGRAFICA ESECUTATO**
- Doc. 10) COPIA ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA**

Con osservanza.



Forlì li 21/10/2021

L'Esperto Stimatore

Arch. Umberto Lizza

