

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Esecuzione Immobiliare N. 148/2019**

promossa da

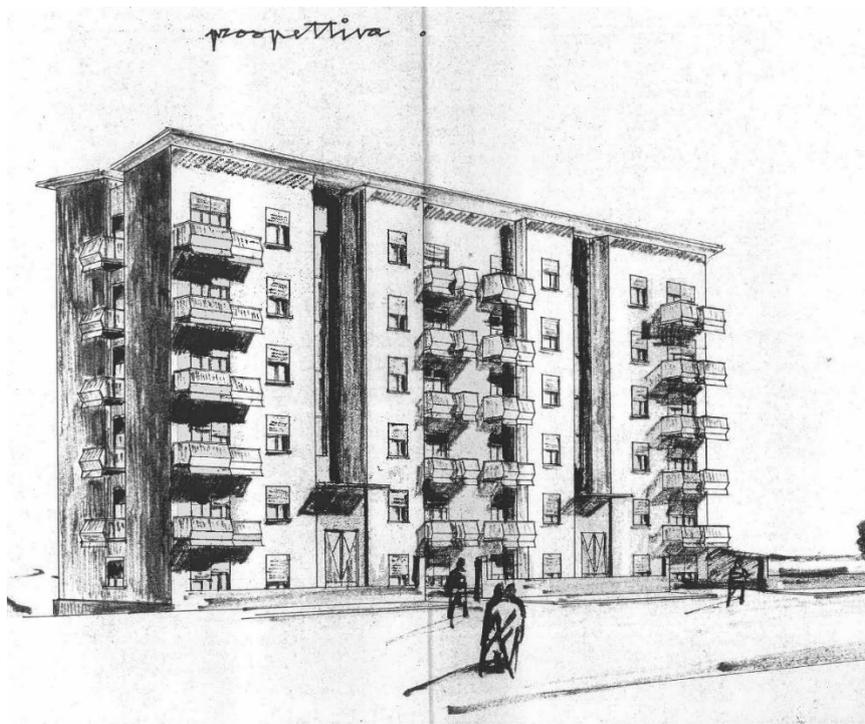
contro

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**Dott. MASSIMILIANO GRAFFIEDI**

**ESPERTO STIMATORE**

**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

via Pienza, 50 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

MAIL [enricarossiarchitetto@gmail.com](mailto:enricarossiarchitetto@gmail.com) - PEC [enrica.rossi@archiworldpec.it](mailto:enrica.rossi@archiworldpec.it)



## SOMMARIO

<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>	pag.4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.6
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' – INCOERENZE FRA I DOCUMENTI REPERITI (DATA DI NASCITA E COD. FISCALE)	pag.9
02.05) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.10
02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.22
<b>03) VERIFICHE PROPRIETA'</b>	pag.25
03.01) PROPRIETA'	pag.25
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.25
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.26
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	pag.26
<b>05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.28
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.28
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	pag.28
<b>08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI</b>	pag.28
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.28
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.29
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI</b>	pag.29
<b>10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	pag.30
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU</b>	pag.31
<b>13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA</b>	pag.33
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.34
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.34
13.03) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.35
<b>14) OPERE ABUSIVE</b>	pag.36
<b>15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO</b>	pag.37



<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.37
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.38
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.38
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.38
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.38
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.41
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.43
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.44
20.05) VALORE FINALE CON DEDUZIONI	pag.45
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.45
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.45
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.47
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.47
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.47
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>	pag.48
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.48
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.48
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.48
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.48
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.49
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.50



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 27 febbraio 2021 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 11 marzo 2021, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Dott. Massimiliano Graffiedi in data 02 luglio 2021 (ore 15,30), descrive quanto segue:

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il debitore è stato avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso presso il proprio domicilio in data 28 aprile 2021, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Dott. Massimiliano Graffiedi.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (02 luglio 2021 – ore 15,30) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 01).

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.**

**02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO** relativamente a:

- *Appartamento al piano primo in edificio condominiale denominato "CONDOMINIO AL SOLE" ed ubicato nel Comune di Forlì in via Livio Salinatore n.61 (int. 4).*
- *Comproprietà di parti comuni così distinte: 36,440/1000 per aree comuni (ingressi, disimpegni, scale, ascensori, vano autoclave e area coperta e scoperta pertinenziale); 15/180 per autorimessa comune posta in fabbricato distaccato e relativa area coperta e scoperta pertinenziale.*

L'immobile è situato in un edificio condominiale composto da n. 29 unità immobiliari residenziali distribuite su n.2 vani scala (civico n.61 e n.63) e si sviluppa su 7 piani fuori terra e 1 piano sotto il livello della strada.; il piano sotto il livello della strada è completamente occupato da cantine, autorimesse, vani tecnici e dal cortile esterno condiviso con il fabbricato per autorimesse (n.10 autorimesse comuni + 2 posti auto).





**CONDOMINIO AL SOLE**

La superficie del terreno sul quale si erge il condominio, che ne costituisce sedime e corte comune (area coperta e area scoperta) è pari a mq 1884 catastali e quella del fabbricato con le autorimesse comuni (area coperta e scoperta) è pari a mq 533.

Alla data del sopraluogo (02.07.2021) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio risultava solo parzialmente delimitata da recinzioni e l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà avviene liberamente tramite strada pubblica (via Livio Salinatore).

Si allega una planimetria con evidenziata la proprietà condominiale (colore giallo) e l'area del fabbricato con autorimesse (perimetro di colore rosso) direttamente accessibile dal cortile condominiale, nel quale la proprietà in oggetto possiede una quota pari a 15/180.



**PROPRIETA' CONDOMINIALE (giallo) E AREA CON AUTORIMESSE (rosso)**

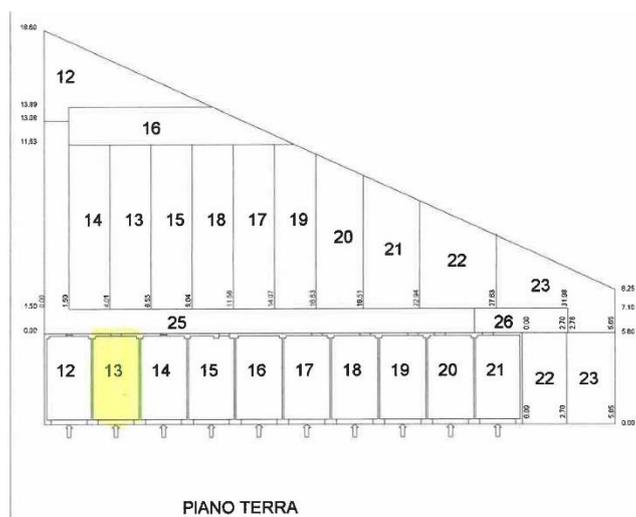


In merito alla proprietà del fabbricato con le autorimesse comuni, si precisa che nell'atto di provenienza viene dichiarato: *“la parte venditrice dichiara di avere pacifico godimento del garage distinto con la Part. 508 (sub 2), pur senza avere stipulato atti di divisione di tali parti comuni, volendo col presente atto trasferire tale situazione di fatto alla parte acquirente che si impegna a compiere quanto necessario alla regolarizzazione di tale situazione”*.



**CORTILE COMUNE CONDOMINIALE E FABBRICATO CON LE AUTORIMESSE**

Per successive modifiche catastali il garage definito dalla Part. 508 (sub 2) in uso alla proprietà in oggetto, è stato soppresso e sostituito con la Part. 508 (sub 13).



## 02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

➤ **Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ (C704) in via Livio Salinatore n.61 (int. 4)**

- Foglio 200 part. 1 sub 39  
Cat. A/2 classe 2 vani 5  
Superficie catastale mq. 110, escluso aree scoperte mq. 108  
Rendita Catastale € 529,37

Il tutto, per la quota di 1/1, in capo al sig.re SIKDER SHAMSUL HAQUE (C.F. SKDSMS64A01Z249C), nato in Bangladesh il 01.01.1964,



oltre alle parti comuni ed alle superfici accessorie:

- Foglio 200 Part. 1 (parti comuni)  
Bene comune non censibile
- Foglio 200 part. 508 sub 12,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 13,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 14,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 15,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 16,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 17,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 18,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 19,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 20,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 21,  
Bene comune Cat. C/6 classe 3 mq 14 Rendita Catastale € 72,30
- Foglio 200 part. 508 sub 22,  
Bene comune Cat. C/6 classe 1 mq 15 Rendita Catastale € 56,55
- Foglio 200 part. 508 sub 23,  
Bene comune Cat. C/6 classe 1 mq 16 Rendita Catastale € 60,32

COMMENTI:

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi e nemmeno alle planimetrie del titolo edilizio abilitativo.

La particella n.508 nella quale si erge il fabbricato con autorimesse e posti auto, presenta una suddivisione particellare dal sub 12 al sub 23 sia per le autorimesse coperte che per l'area esterna; ad oggi, non risulta in programma alcun atto di divisione della



proprietà delle autorimesse, come riferito dall'attuale proprietario e dall'Amministratore di Condominio.

**CONFINI:**

L'immobile trovandosi ad un estremo del fabbricato confina con una sola altra proprietà privata del condominio oltre alle parti comuni; l'autorimessa invece è in proprietà comune e confina con altre proprietà dell'autorimessa comune.

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, visure catastali storiche ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Cron. 2578 del 06.08.2019.

La proprietà dell'immobile a cui è rivolta l'espropriazione è piena proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED], con i relativi diritti, pertinenze ed accessori.

I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati, sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Foglio 200 Part. 1 sub 39 (via Salinatore n.61, piano 1 – 5 vani).

I dati catastali ai Fabbricati in riferimento alle parti comuni e i relativi dati catastali ai Terreni, non sono stati indicati nell'atto di pignoramento; in particolare:

**Aree comuni condominiali**

- Catasto Fabbricati Foglio 200 Part. 1 (bene comune non censibile)
- Catasto Terreni Foglio 200 Part.1 (ente urbano di mq 1.884)

**Fabbricato con autorimesse comuni**

- Catasto Fabbricati Foglio 200 Part. 508 Sub 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 (Cat. C/6)
- Catasto Terreni Foglio 200 Part. 508 (ente urbano di mq 533)

- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 19.09.2019 (Registro Particolare 10603 Registro Generale 15836) – Rep. N. 2578 del 02.09.2019.

I dati catastali e gli immobili descritti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato.

Le generalità del soggetto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].



#### QUADRO D

Nel quadro "D" è presente la seguente precisazione: "LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 10.07.2019, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 137.525,55 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO, [REDACTED]  
[REDACTED]

#### COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi alle aree comuni e al Catasto Terreni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 200 Part. 1 sub 39) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento per l'intera e piena proprietà.

Le aree comuni e condominiali non indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, sono: aree condominiali (Catasto Fabbricati Foglio 200 Part. 1 - bene comune non censibile - Catasto Terreni Foglio 200 Part. 1 - ente urbano di mq 1.884), autorimesse comuni (Catasto Fabbricati Foglio 200 Part. 1 Sub 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 23 – categoria C/6 - Catasto Terreni Foglio 200 Part. 508 - ente urbano di mq 533).

\*\*\*\*\*

Il pignoramento non si allega in quanto presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

#### **02.4) INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' – INCOERENZE FRA I DOCUMENTI REPERITI DEL CODICE FISCALE DEL PROPRIETARIO**

Nell'atto di pignoramento viene rilevata una precisazione che evidenzia la presenza di dati discordanti relativi alla data di nascita del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

A seguire atti e documenti nei quali sono state rilevate data di nascita e C.F.:

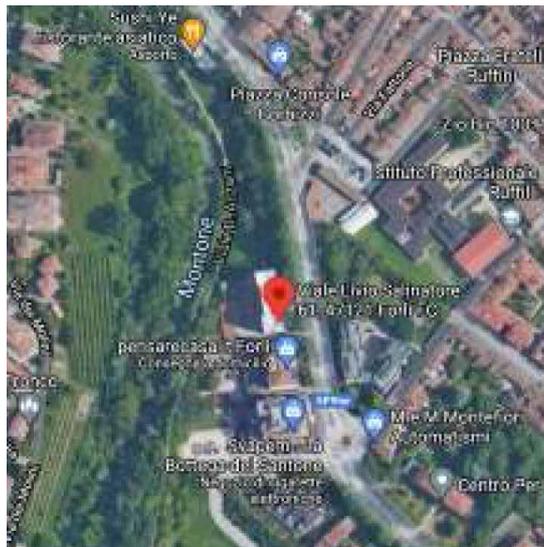
- Nella **Nota di trascrizione** [REDACTED]  
[REDACTED].
- Nell'**Anagrafe Tributaria** [REDACTED]  
[REDACTED].
- Nell'**Atto di provenienza** [REDACTED]  
[REDACTED].
- Nei **documenti catastali** [REDACTED]  
[REDACTED].
- Nei **certificati anagrafici del Comune di Forlì** [REDACTED]  
[REDACTED].



Da tutto ciò, l'Esperto Stimatore, ritiene che nell'atto di pignoramento sia presente una lettera in più nel codice fiscale ("Y") che potrebbe essere identificata come refuso, precisando che nella nota di trascrizione del pignoramento tale "refuso" non è presente.

Per ciò che riguarda le discordanze fra i diversi atti della data di nascita ( [REDACTED] ) si segnala che Anagrafe Tributaria e Anagrafe Comunale sono coerenti con l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, mentre solo nell'Atto di provenienza e nei documenti catastali è presente il dato discordante.

## 02.05) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nel condominio "Al Sole" su viale Livio Salinatore, quale grossa arteria di importante traffico cittadino che circonda il centro storico di Forlì.

La zona, altamente edificata e caratterizzata da diversi edifici multipiano, ha raggiunto la massima espansione e densità negli anni '60-'70 con un sistema di infrastrutture e dotazioni urbanistiche non idoneo alla concentrazione di tante unità residenziali con attività commerciali, terziarie e direzionali come quello in esame.

L'impianto urbanistico generale, infatti, è carente di infrastrutture impiantistiche e di dotazioni urbanistiche come parcheggi pubblici o aree a verde.

Il contesto cittadino presenta un assetto misto, polifunzionale che si completa con un impianto urbanistico non omogeneo e caratterizzato dalla presenza di importanti collegamenti viari per i quali, negli anni, sono state realizzate diverse opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi.

Sviluppatesi sull'impianto storico dei viali, con interventi di adeguamento successivi e non sempre coordinati, l'intera zona non nasce da un progetto urbanistico unitario e presenta quindi diverse problematiche di gestione del traffico sia automobilistico che di mezzi pesanti, con tutte le conseguenze connesse alla qualità dell'abitare in relazione alla sicurezza stradale, all'inquinamento acustico e a quello atmosferico.

Il condominio Al Sole viene costruito nel 1958-1961 su semplice impianto rettangolare con 2 vani scala di collegamento di tutti i livelli ed ha raggiunto la



consistenza volumetrica presente oggi e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi edilizi sostanziali.

Il grande edificio, oltre ad elevarsi su n.7 piani abitabili, presenta un ulteriore piano a servizi completamente sotto il livello della strada e tale impostazione progettuale determina una netta separazione fra i percorsi pedonali a piano terra tramite passerella d'accesso e quelli carrabili totalmente distribuiti al piano interrato.

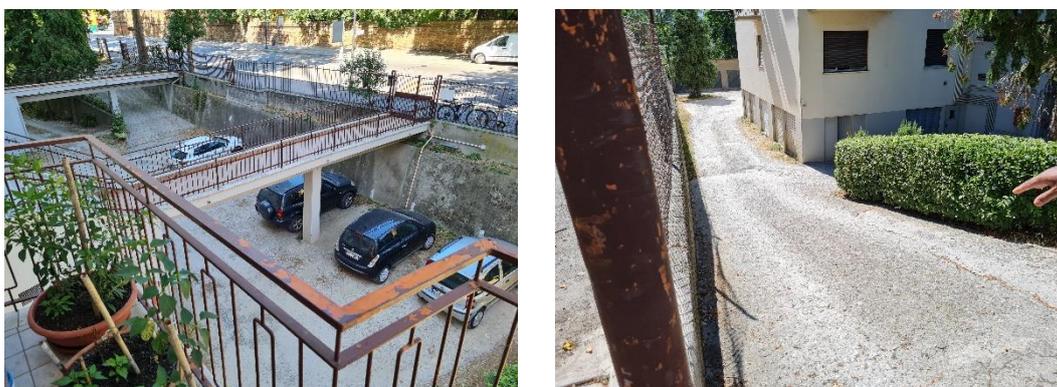
Il cortile comune completamente ricavato sotto il livello della via Salinatore, quindi diventa a tutti gli effetti un grande spazio idoneo al transito e parcheggio di autovetture ma non consente al condominio l'utilizzo delle aree a verde privato per il tempo libero.



**CORTILE COMUNE SOTTO IL LIVELLO DELLA STRADA**

Il palazzo è caratterizzato da 2 elementi architettonici principali: lunghe passerelle pedonali d'accesso a piano terra che collegano il viale Salinatore agli ingressi condominiali ed area esterna completamente sotto il livello della strada; tale area comune, purtroppo, è priva di connotazione architettonica e si configura come un grande spazio indefinito con assenza di pavimentazioni od altri manufatti da esterno, con superfici in ghiaia, terreno permeabile e porzioni di aree verdi spontanee.

Si segnala che la rampa di accesso carrabile che collega il viale Salinatore all'area cortilizia interrata presenta alcuni difetti di progettazione che, ad oggi, creano condizioni di minore sicurezza per l'accesso carrabile al palazzo, soprattutto in relazione al continuo aumento del traffico automobilistico che percorre il viale Livio Salinatore.



**ACCESSI - PASSERELLE PEDONALI E RAMPA CARRABILE DA VIA LIVIO SALINATORE**

La conformazione geometrica della rampa non è funzionale al transito delle autovetture in quanto la pendenza di percorrenza è superiore alle normative attuali e non è



presente un'ideale area pianeggiante di immissione in strada; tale particolarità, a causa della scarsa visibilità che tale accesso fornisce alle autovetture, oltre a non rispettare le distanze del codice civile della strada previste dalla normativa, espone il guidatore a rischi per la propria incolumità e a quella di chi percorre la via Salinatore o la pista ciclabile che la costeggia.

La via Salinatore, infatti, negli anni è diventata una vera arteria di traffico cittadino a più corsie con relativa pista ciclabile e pedonale, ma tale trasformazione non è stata recepita dagli edifici esistenti che dovevano adeguare le aree cortilizie ed i relativi accessi; tale situazione ha generato nuove interazioni fra i diversi percorsi carrabili e ciclopedonali con notevole aumento di problematiche di sicurezza stradale a tutti i livelli.



**VIALE LIVIO SALINATORE**

L'aspetto esteriore del palazzo, nonostante l'epoca di costruzione, si presenta oggi in sufficienti condizioni conservative con una minima attenzione alla pulizia e alla manutenzione ordinaria da parte della proprietà condominiale.

Le singole componenti dell'edificio, quali finestre, porte, pavimenti e finiture delle aree comuni, evidenziano nell'aspetto l'epoca remota di installazione e non rispondono più alle esigenze estetiche funzionali del mercato attuale.

Anche il manufatto edilizio, pur manifestando una discreta qualità strutturale, non risponde più alle normative in materia di sicurezza antisismica, di risparmio energetico, di isolamento acustico e soprattutto non raggiunge pienamente altri parametri dimensionali connessi alla normativa edilizia attuale come quella d'igiene o di eliminazione delle barriere architettoniche.

La struttura portante, pur essendo a telaio in cemento armato, presenta dimensioni e materiali con caratteristiche tipiche delle conoscenze dell'epoca sul comportamento antisismico delle strutture e non raggiunge i minimi normativi vigenti oggi nelle nuove costruzioni edilizie.

L'involucro edilizio, formato da solai e pareti in muratura, è totalmente privo di isolamento termico e insieme all'utilizzo di materiali con poca massa specifica, produce un elevato grado di dispersioni termiche, sia per il contenimento dei consumi del riscaldamento invernale che del raffrescamento estivo.

Anche gli infissi e le porte esterne, sia per la scelta dei materiali che per la semplicità dei sistemi di montaggio, oltre a non ottenere un sufficiente livello di sicurezza antintrusione e di isolamento acustico, non raggiungono alcuna prestazione energetica.

Le aree comuni, progettate con i parametri dimensionali prescritti negli anni '60, non rispondono oggi a tutte le prescrizioni e normative vigenti in campo di sicurezza e di accessibilità, come la larghezza dei percorsi, l'ingombro delle scale, l'altezza dei parapetti



dei balconi e le dimensioni del vano ascensore, risultando pertanto non adeguate alle prescrizioni normative attuali.

Le passerelle d'ingresso con la presenza di gradini e l'ascensore dotato di vano di ridotte dimensioni, non hanno caratteristiche progettuali e dimensionali idonee alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ostacolando l'accessibilità al fabbricato a persone con ridotta capacità motoria.

L'area scoperta esterna anche se è uno spazio privo di connotazione architettonica e destinato alla sola funzione di manovra e parcheggio delle autovetture private, presenta un'area dimensionale molto ampia che risponde abbondantemente alle esigenze di parcheggio di tutti i proprietari del condominio e tale peculiarità se da un lato non migliora il pregio architettonico del complesso, dall'altro offre una disponibilità di parcheggio condominiale molto preziosa per il contesto cittadino in cui si trova il fabbricato.



**FOTO 5** - VISTA DEL PIANO SOTTOSTRADA CARRABILE



**FOTO 6** - INGRESSO CONDOMINIO

Sulla base di queste considerazioni, sia per lo stato conservativo delle componenti che per le caratteristiche progettuali dell'edificio e dell'area esterna, il complesso edilizio in esame si può classificare di discreto pregio architettonico.

Alla data del sopralluogo (02.07.2021) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile con facile accesso parzialmente recintato sia carrabile che pedonale dal Viale Livio salinatore.

L'appartamento è così composto: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere, 1 bagno, 3 balconi al piano primo con altezza di circa ml. 2,95; autorimessa comune nel fabbricato staccato con "*uso esclusivo di fatto*".

La superficie "lorda" dell'appartamento è la seguente:

- Alloggio al piano primo circa mq. 109,6
- Balconi dell'alloggio circa mq.  $4,1+1,5+3,6=$  mq. 9,2
- Garage a piano interrato accessibile dalla corte esterna comune circa mq. 13,58

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'ultimo titolo abilitativo valido con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "a campione" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.



Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'appartamento non sono state riscontrate significative difformità edilizie in grado di alterare la determinazione della rendita catastale e di limitare la commerciabilità dell'immobile.

Gli elementi rilevati non rispondenti alle planimetrie depositate nell'ultimo titolo abilitativo valido, sono di ridotta entità, come una diversa configurazione di una parete interne da cm 10 invece di cm 30, spostamento di alcune aperture interne, chiusura di una nicchia in cucina, lievi modifiche dimensionali in aperture esterne e piccoli ingrossamenti delle murature per il passaggio di impianti o altro.

Tali difformità edilizie sono in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

\*\*\*\*

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'appartamento, in quanto le planimetrie del titolo abilitativo allegato mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

\*\*\*\*

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile ai Puntii 20.04 e 20.05), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

\*\*\*\*

Non sono inoltre state eseguite misurazioni e verifiche inerenti l'intero fabbricato condominiale, sul quale la proprietà pignorata possiede una quota di comproprietà, in quanto, eventuali difformità edilizie dai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione, sarebbero da intendere a carico del condominio (e come tali dovrebbero essere affrontate) e non del singolo condomino.

Il fabbricato condominiale è dotato di ABITABILITA' N° 6744 del 22.11.1991 ottenuta in conformità alla Concessione in Sanatoria N. 7067/1991.

L'appartamento è dotato di ABITABILITA' N° 5475 del 11.03.1961 ottenuta in conformità alla Licenza Lavori N. 21644 del 03.06.1958.

L'autorimessa comune è dotata di ABITABILITA' N° 8746/1993 ottenuta in conformità alla Concessione in Sanatoria N. 9282 del 25.02.1993.

Nonostante l'edificio condominiale e le singole unità immobiliari siano dotate di certificato di abitabilità, l'Esperto Stimatore non è in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti e non può attestarne la conformità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.



## ✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

L'edificio presenta un semplice impianto rettangolare con alcune rientranze in corrispondenza dei vani scala che interrompono la compattezza del volume da cielo a terra; la superficie muraria dei prospetti risulta intonacata e tinteggiata di colore bianco e grigio.

I parapetti dei balconi che si ripetono identici a tutti i piani, sono costituiti da pannelli in ringhiera di ferro verniciato di colore marrone con altezza dimensionale inferiore ai minimi dimensionali imposti dalla normativa di sicurezza (cm.100).

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, avvolgibili in pvc di colore marrone ed in alcuni casi doppio infisso esterno in alluminio a giunto aperto di colore dorato.

La porta d'ingresso condominiale ha struttura in alluminio di colore nero con specchiature vetrate satiniate, i portoncini d'ingresso ai singoli immobili sono in legno con sopraelevato vetrato e l'ascensore ha una porta di colore verde.

Le pareti interne condominiali, sono tinteggiate con trattamento plastico lavabile, di colore bianco e avorio in tutte le pareti dei vani comuni.



**FOTO 1** - VISTA DA VIALE LIVIO SALINATORE



**FOTO 2** - VISTA DEL FRONTE RETROSTANTE

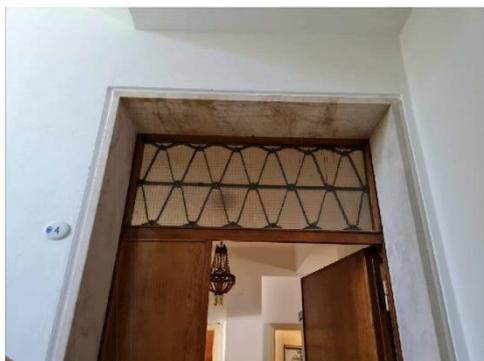


**FOTO 7** - INGRESSO INTERNO CONDOMINIALE



**FOTO 8** - VISTA DELL'ASCENSORE CONDOMINIALE





**FOTO 13** - INGRESSO APPARTAMENTO



**FOTO 14** - SCALA CONDOMINIALE

La pavimentazione della scala, le soglie, le banchine e i battiscopa delle aree comuni sono in marmo tipo trani colore bianco, avorio o similare.

Nelle aree comuni del piano interrato formate da disimpegni, scale e ascensore, non sono presenti finiture architettoniche come pavimenti, rivestimenti o intonaci; le superfici sono in cemento a vista con tinteggiatura bianca nelle pareti e nei soffitti.

#### ✓ DESCRIZIONE ALLOGGIO, CANTINA E GARAGE

La proprietà, oggetto di pignoramento, è formata da un alloggio con quota millesimale di parti comuni (36,440/1000) e una quota di un fabbricato con autorimesse comuni (15/180), di cui 1 autorimessa con “*uso esclusivo di fatto*”.

L'appartamento, situato al primo piano, è formato dai seguenti locali con altezza utile netta di circa ml.2,95:

ingresso con disimpegno distributivo a tutti i vani, 1 cucina, 1 vano soggiorno pranzo con balcone che si affaccia sul fronte principale, 3 camere di cui 2 con balcone che si affaccia sul fronte laterale e su quello retrostante, 1 bagno; la superficie netta calpestabile complessiva dell'alloggio è circa mq. 92,5 oltre ai balconi.

All'interno dell'alloggio, sia le pareti che i soffitti, sono in muratura con intonaco a civile e tempera colore bianco.

I balconi presentano dimensioni minime con larghezza non idonea a funzioni complesse; anche l'altezza dei parapetti definiti da ringhiere con elementi decorativi geometrici non raggiunge l'altezza minima imposta dalla normativa che è cm. 100 e pertanto, servirebbero lavori di adeguamento dell'altezza tramite il montaggio di un tubolare in lamiera zincata e verniciata posizionato ad altezza superiore ai cm. 100.



**FOTO 15** - DISIMPEGNO



**FOTO 16** - INGRESSO





**FOTO 17 - SOGGIORNO**



**FOTO 18 - CUCINA**



**FOTO 21 - CAMERA**



**FOTO 22 - CAMERA**

Le pavimentazioni presenti nell'alloggio differiscono per materiale, formato e colore in funzione delle caratteristiche dei vani: pavimento in marmo con formati irregolari su lastre quadrate nelle zone distributive; mosaico e graniglia in bagno e cucina; legno con montaggio a "spina di pesce" nelle camere e monocottura con decorazioni geometriche nei restanti vani.

Il bagno è dotato di rivestimento a mosaico, sanitari in ceramica bianca con vasca da bagno e rubinetteria in acciaio cromato.



**FOTO 19 - DETTAGLIO PAVIMENTI**



**FOTO 20 - DETTAGLIO PAVIMENTI**





**FOTO 23** - BAGNO



**FOTO 24** - INFISSO IN LEGNO

I battiscopa, ad esclusione dei vani con rivestimento a parete, sono in legno o marmo.

Le soglie di porte e banchine di finestre sono in marmo tipo trani o similare di colore bianco avorio.

Le finestre sono in legno laccato bianco con vetro singolo; l'oscuramento è caratterizzato da un comune avvolgibile in pvc di colore marrone che si raccoglie in un cassetto in legno laccato bianco, visibile e ispezionabile dall'interno.

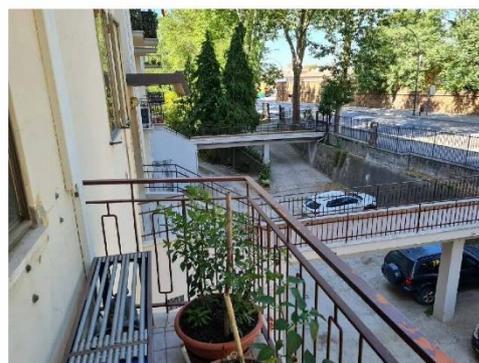
Gli apparecchi che diffondono il calore, spesso in nicchia nelle murature esterne sotto finestre, sono di tipo tradizionale in ghisa di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con maniglie bronzate e il portoncino d'ingresso è in legno tamburato senza particolari dispositivi di sicurezza anti-intrusione; la porta del bagno presenta un vetro satinato per il passaggio di luce nel vano disimpegno come era tipico degli anni '70.

L'autorimessa, posizionata nel fabbricato staccato dall'edificio condominiale, è accessibile dal cortile comune ed ha una superficie interna ridotta, idonea ad autovetture di piccola cilindrata o mezzi di trasporto vari come motorini e biciclette; dotata di portone scorrevole di accesso in ferro, come i vani del piano a servizi, anche l'autorimessa è priva di pavimentazioni ed intonaci interni.



**FOTO 11** - AUTORIMESSA COMUNE  
IN USO ESCLUSIVO CONCORDATO



**FOTO 12** - BALCONE

### ✓ STATO DI CONSERVAZIONE

Tutte le componenti del fabbricato risalgono all'epoca di costruzione (1958-1961) sia come aspetto esteriore, come stato di conservazione, che come caratteristiche

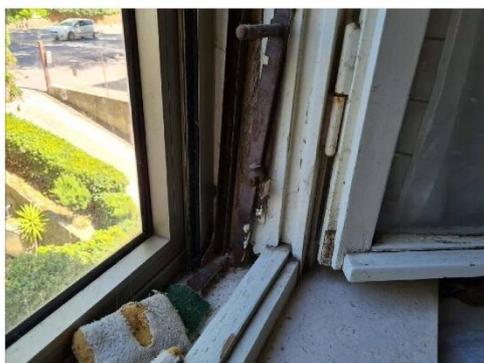


funzionali.

Infissi, porte, pavimenti e tutte le finiture sono elementi prodotti e installati con le modalità di costruzione e montaggio tipiche degli anni '60 e da quel periodo si presume non sia stato eseguito più alcun intervento di sostituzione o manutenzione straordinaria, limitando gli stessi alla semplice manutenzione ordinaria.

I telai in legno delle finestre sono molto usurati e il materiale di cui sono costituiti evidenzia una totale assenza di manutenzione da molti anni: il legno ha perso lo strato superficiale di vernice e la fibra interna totalmente esposta alle intemperie si sta decomponendo con distacchi e segni evidenti di deformazione; anche le componenti metalliche di ferramenta indispensabili per la movimentazione sono completamente aggredite dalla ruggine e non sono più funzionali all'uso.

Inoltre i sistemi di avvolgibili in PVC ed il secondo infisso esterno in alluminio necessitano di totale sostituzione di alcune componenti sia dell'elemento che della sua movimentazione: vetri rotti, guide laterali ostruite, nastro per l'avvolgimento frantumato e componenti metalliche arrugginite.



**FOTO 25** - INFISSE IN LEGNO



**FOTO 26** - DOPPIO SERRAMENTO IN ALLUMINIO

I pavimenti, rivestimenti e sanitari hanno un aspetto molto usurato e le superfici lucidate o smaltate hanno perso la lucentezza iniziale.

Tutte le superfici intonacate necessitano di interventi di pulizia e nuova tinteggiatura per la presenza di macchie da condensa e muffa: soffitti, pareti a nord e vani di bagno e cucina.

Il garage, necessita di normali opere di pulizia e manutenzione ordinaria come la tinteggiatura o la sostituzione di componenti usurate.

Il fabbricato condominiale, se internamente si presenta in condizioni discrete sia per pulizia che per tinteggiatura, all'esterno manifesta diverse problematiche di umidità di risalita sulle murature in prossimità del terreno e macchie con distaccamenti di tinteggiatura su tutte le superfici verniciate a causa del trascorrere del tempo e dell'azione degli agenti atmosferici.

Fra le componenti architettoniche delle aree condominiali il portone, i campanelli e le cassette postali sono stati sicuramente rinnovati negli ultimi decenni e presentano un aspetto decoroso e funzionale ad un immediato utilizzo, mentre le porte del piano a servizi e tutte le pavimentazioni di disimpegni e scale risalgono ancora all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il cortile comune, come già indicato, risulta uno spazio privo di connotazione architettonica in parziale stato di abbandono dove le superfici vengono liberamente utilizzate per il parcheggio di autovetture senza limite di posti auto.



Anche se le superfici murarie esterne del palazzo avrebbero bisogno di una nuova integgiatura e il cortile esterno di una nuova sistemazione, l'Amministratore di condominio riferisce che nel condominio "AL SOLE" non sono presenti problematiche particolari e nemmeno spese straordinarie programmate e deliberate dall'Assemblea Condominiale.

#### ✓ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Il fabbricato è munito di impianti comuni che vengono contabilizzati dall'Amministratore condominiale: riscaldamento, fornitura di acqua potabile, illuminazione delle parti comuni, autoclave, 2 ascensori e impianto TV.

Fra gli impianti autonomi sono presenti: il gas per la cottura dei cibi, la produzione di acqua calda sanitaria e la fornitura di energia elettrica.

Il gas per la cottura dei cibi e l'energia elettrica vengono forniti da contatori intestati alle singole utenze disponibili in idonei vani condominiali.

Il sistema di emissione dell'impianto di riscaldamento non raggiunge più le temperature minime necessarie per un confort abitativo: i radiatori in ghisa spesso posizionati nelle nicchie delle finestre con linee sottotraccia prive di coibentazione, presentano elementi radianti aggrediti dalla ruggine e componenti di distribuzione del calore completamente usurate che ostacolano il funzionamento efficiente dell'apparecchio.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche con esclusione di alcuni punti che per esigenze di posizione sono stati posizionati con linee esterne a vista.



**FOTO 29 - SCALDACQUA AUTONOMO**



**FOTO 30 - CONTATORI ENEL**



**FOTO 27 - RADIATORE CUCINA**



**FOTO 28 - RADIATORE BAGNO**





**FOTO 31** - DISIMPEGNO CANTINE



**FOTO 32** - CONTATORI GAS PER LA COTTURA DEI CIBI

Considerando l'epoca di costruzione dell'edificio, si precisa che l'edificio non è in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità.

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità, allo scopo anche di prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.

#### ✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:

- Alloggio al piano primo (H. cm.295) mq. 109,6;
- Balconi dell'alloggio mq. 4,1 + 1,5 + 3,6 = mq. 9,2;
- Garage esterno comune con "*uso esclusivo di fatto*" mq. 13,58;

Le superfici dichiarate del fabbricato e dell'autorimessa sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (per il condominio CONCESSIONE IN SANATORIA N. 7067 del 22.11.1991 e per l'autorimessa CONCESSIONE IN SANATORIA N. 9282 del 25.02.1993).

Per entrambi gli immobili è stata effettuata una successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici degli ultimi progetti approvati e allegati, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Forlì.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono dotati di ABITABILITA':  
per l'appartamento ABITABILITA' N° 5475 del 11.03.1961;  
per il condominio ABITABILITA' N° 6744 del 22.11.1991 a nome Condominio al sole;  
per l'autorimessa ABITABILITA' N°8746 del 25.02.1993 a nome dell'amministratore condominiale (Fusconi Catia) (v. All. 10).

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di qualche



difformità edilizia interna ed alcune tolleranze grafiche esecutive: diversa conformazione di parete interna da cm 10 invece di cm 30, spostamento di porte interne, lievi modifiche di posizione nelle aperture esterne e modifica di finestra nel fronte laterale.

Tali irregolarità sono in parte già contemplate nella concessione in sanatoria del condominio (N.7067 del 22.11.1991), sono in parte sanabili con pratica in sanatoria e in parte rientrano nella definizione di "tolleranza grafica esecutiva" (art.19-bis L.R. 23/2004) regolarizzabile nel primo titolo abilitativo che verrà presentato, in quanto non costituiscono abuso edilizio.

Solo per le difformità edilizie da regolarizzare con pratica in sanatoria verrà riconosciuta una detrazione economica dal valore di stima finale dell'immobile.

Complessivamente quindi l'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, presenta alcune difformità che non alterano la determinazione della rendita catastale e non limitano la relativa commerciabilità.

Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, si precisa che l'Esperto Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di tolleranza costruttiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti; la catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

Negli anni, infatti, si sono alternati metodi di archiviazione differenti, a partire da quello sul nominativo del proprietario, insieme a metodi sull'indirizzo o sul nominativo della Ditta e queste differenti procedure hanno prodotto archivi di difficile consultazione.

E' consuetudine, al termine di una consultazione, non avere la sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale di avere reperito tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà e solo quando gli archivi comunali verranno riorganizzati con una catalogazione digitale possibilmente basata sui dati catastali, si potrà risolvere questa problematica di attendibilità e completezza degli atti reperiti.

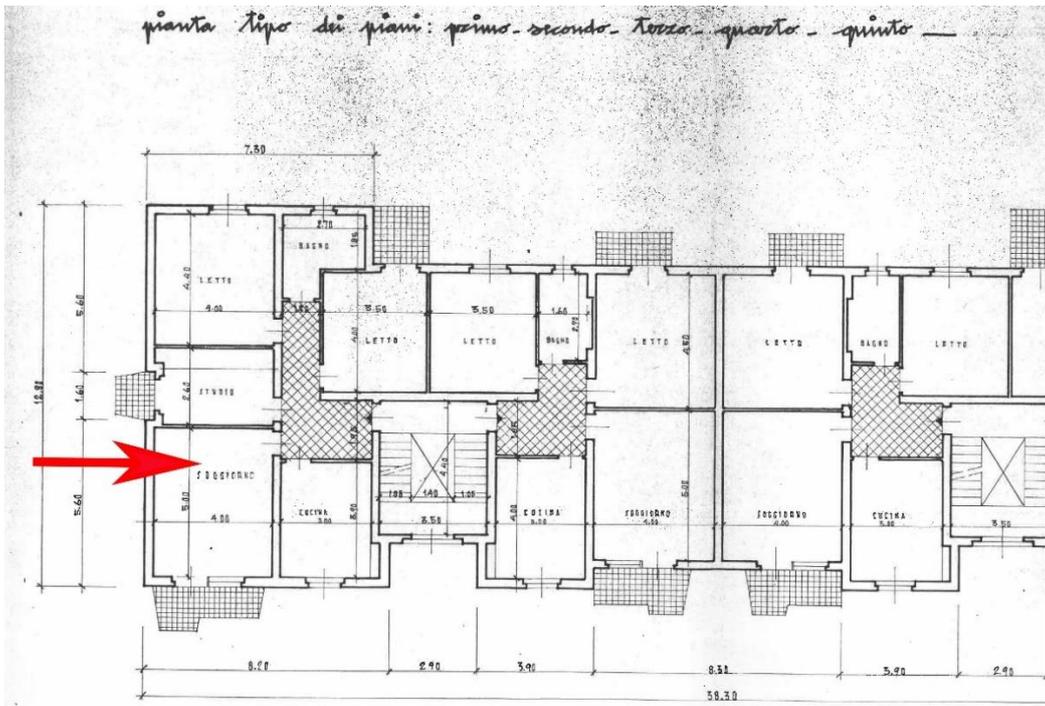
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

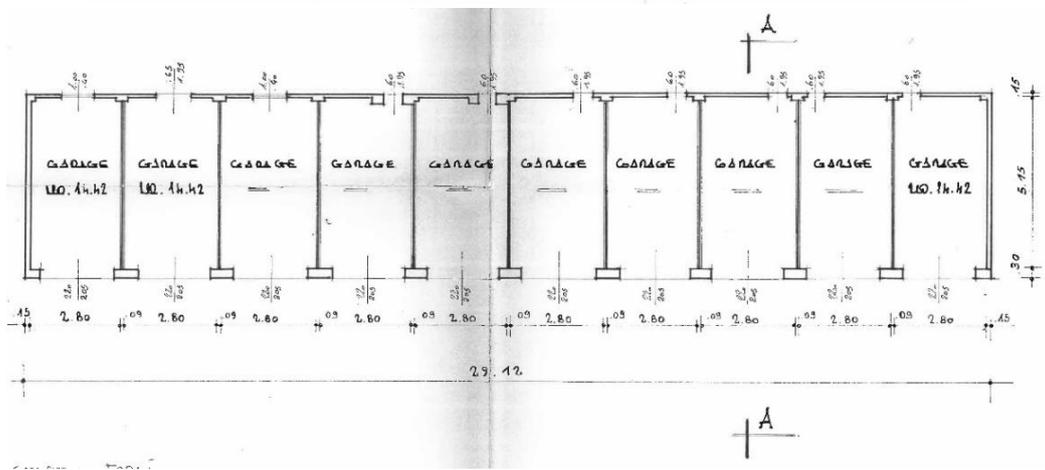
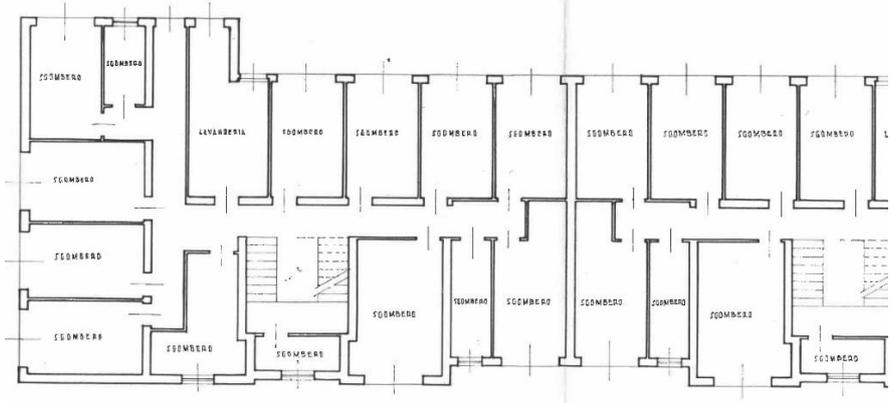
## **02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria, estrapolata dagli elaborati del titolo abilitativo approvato risalente alla Licenza Lavori N°21644 del 03.06.1958 per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in viale Livio salinatore.



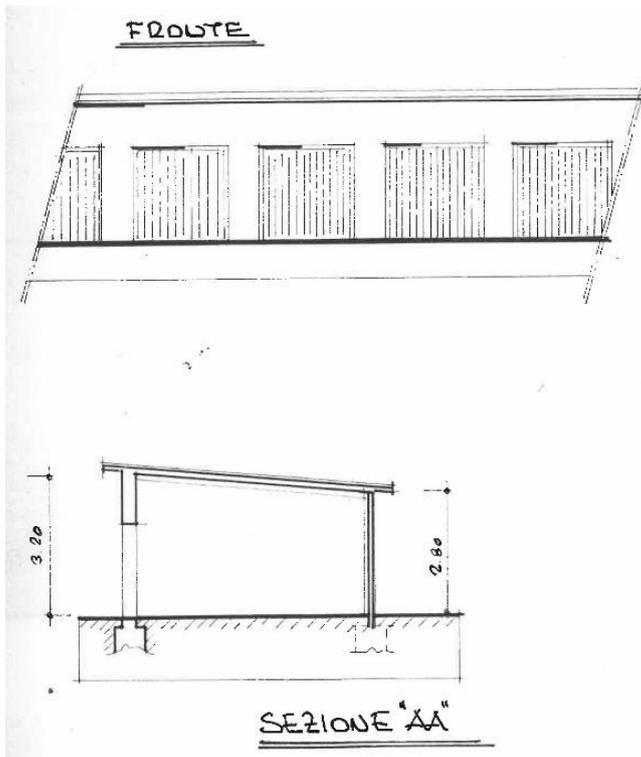


*pianta del piano servizi .*

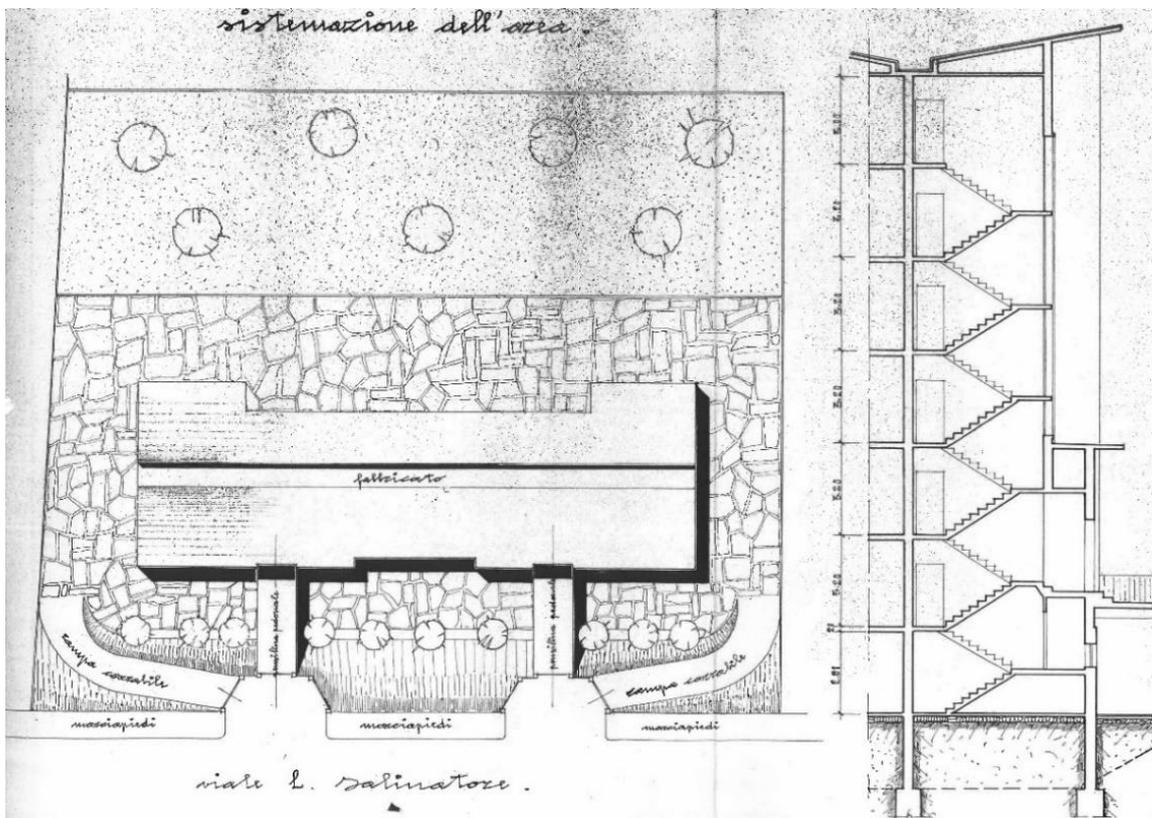


**AUTORIMESSA STACCATA DAL FABBRICATO CONDOMINIALE**





PROSPETTO E SEZIONE AUTORIMESSA



Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante il sopralluogo del 02.07.2021 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



**03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.01) PROPRIETA'**

I beni risultano in capo all' esecutato per l'intero, sia come atto di provenienza che come intestazione al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

### **03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Mario de Simone in data 13.07.2007 (repertorio n. 36233 - raccolta n. 17436 - trascritto a Forlì il 18.07.2007) dove il

[REDACTED]

-porzione di fabbricato denominato "CONDOMINIO AL SOLE" sito in Comune di Forlì, viale Livio Salinatore n.61 costituita da appartamento a piano primo distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 200 Part. 1 Sub 39 (cat A/2, classe 2, vani 5, R.C. € 529,37);

-oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio, di cui all'Art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovasi l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra scoperta e coperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 200 Part. 1 di mq 1.884 (ente urbano);

-oltre i diritti di comproprietà pari a 15/180 su garage condominiali posti in corpo di fabbrica autonomo, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 200 Part. 508 Sub 1 (C/6 classe 3 mq 14 R.C. € 72,30), 2 (C/6 classe 3 mq 14 R.C. € 72,30), 3 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), 4 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 7,47), 5 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), 6 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), 7 (C/6 classe 3 mq 14 R.C. € 72,30), 8 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), 9 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), 10 (C/6 classe 3 mq 15 R.C. € 77,47), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato delle autorimesse, che fra scoperta e coperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 200 particella 508 della superficie catastale di mq 533 (ente urbano).

In riferimento al fabbricato con autorimesse condominiali la parte venditrice dichiara "*di avere pacifico godimento del garage distinto con la Particella 508 sub 2, pur senza avere stipulato atti di divisione di tali parti comuni, volendo col presente atto trasferire tale situazione di fatto alla parte acquirente che si impegna a compiere quanto necessario alla regolarizzazione di tale situazione, dispensando il Notaio da qualsiasi responsabilità al riguardo*".



### **03.03) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Nel ventennio l'immobile era stato trasferito per successione testamentaria di Sig. [REDACTED], come da dichiarazione di successione registrata a Forlì il 16.12.2005 e classificata den. N. 85, Vol. 724, trascritta presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Forlì in data 16.01.2006, all'Art. 668 (verbale di pubblicazione di testamento olografo ai rogiti del Dott. Domenico Guastamacchia, Notaio in Forlì, in data 01.12.2005, Repertorio n. 224354, registrato a Forlì in data 05.12.2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, in data 05.12.2005 all'Art. 13805.

Precedentemente con atto di compravendita del 18.12.2003 a rogito di Notaio Dr. Maltoni Marco (Rep. N° 3802 raccolta N° 2269), [REDACTED]

[REDACTED], la quota di 2/6 di piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da appartamento a piano primo (Foglio 200 Part. 1 Sub 39) oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni (Foglio 200 Part. 1 di mq 1.884 come ente urbano) e la quota di 10/180 dei garage condominiali in fabbricato staccato (Foglio 200 Part. 508 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10) oltre la quota di comproprietà sull'area comune dell'autorimessa (Foglio 200 Part. 508 di mq 533 come ente urbano).

Per effetto dell'acquisto delle quote sopracitate di appartamento ed autorimessa comune, la signora [REDACTED] è entrata in possesso della quota intera di piena proprietà.

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

Nell'atto di provenienza non esistono vincoli o patti meritevoli di segnalazione, fatto salvo per il riferimento al rispetto del Regolamento di Condominio ed ai millesimi di proprietà degli immobili (appartamento 36,44/1000 e autorimessa 15/180).

\*\*\*\*

Il titolo di provenienza dell'immobile del 13.07.2007 in capo all' esecutato, richiesto in copia al notaio Dott. Mario de Simone e gli atti a coprire il ventennio, richiesti ai rispettivi notai roganti (atto del 01.12.2005 - Dott. Domenico Guastamacchia e atto del 18.12.2003 - Dott. Marco Maltoni), si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05).

**04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**



## Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Francesco Casarini) di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì l'immobile pignorato alla data del 15.03.2021 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipocatastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravante sull'immobile nel Comune di Forlì riferite al periodo di proprietà del sig. [REDACTED] distinto in catasto al Foglio 200 Part. 1 sub 39 alla data del 15.03.2021:

➤ Iscrizione contro del 18.07.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
registro particolare 3444 registro generale 14652

Pubblico ufficiale De Simone Mario - Repertorio 36234/17437 del 13.07.2007

Documenti successivi correlati:

- *Comunicazione n.2414 del 13.10.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.09.2011. Cancellazione totale eseguita in data 27.10.2011 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis DLgs. 385/1993).*

➤ Iscrizione contro del 28.09.2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
registro particolare 3272 registro generale 16129

Pubblico ufficiale De Simone Mario - Repertorio 44148/22886 del 26.09.2011

➤ Trascrizione contro del 19.09.2019

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 10603 registro generale 15836

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì – UNEP Repertorio 2578 del 02.09.2019

## QUADRO D

*LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 10.07.2019, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 137.525,55 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO, [REDACTED]*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto (v. *Punto 02.03*).

Trattandosi nel caso di specie, di pignoramento di intera e piena proprietà, non vi sono altre verifiche da farsi su eventuali comproprietari.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 07).



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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale degli immobili, visure catastali, elaborati planimetrici d'insieme del condominio e delle autorimesse (v. All. 02).

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.).**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, inoltre, non risulta alcun contratto di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente pignoramento (v. All. 08).

**08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli



che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento Condominiale, relative tabelle millesimali (v. All. 06) e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.

**08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito della variante di adeguamento del Comune di Forlì, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.179 del 01.12.2008 e relative successive varianti, la proprietà condominiale in esame ricade interamente in sottozona B1.1 – Zone residenziali della città contemporanea – Tessuti residenziali compatti a tipologia mista (Art. 33 delle Norme di RUE).

Fra i vincoli e le tutele presenti nel Piano Strutturale Comunale si segnala:

- Zona con impianti a media tensione (15KV): elettrodotti esistenti art. 42 e 56 delle norme di PSC;
- Area sottoposta a tutela dal P.T.C.P: art. 17 (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, Fiume Montone)- art. 34 delle norme del PSC zone di tutela del paesaggio fluviale;
- Ambito preferenziale per la connessione delle reti ecologiche – art. 34 delle norme di PSC;
- Area a vulnerabilità estremamente elevata – art. 50 delle norme di PSC;
- Settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

In relazione alla L.353 del 21.11.2000, l'area in esame, non risulta essere stata percorsa dal fuoco.

Non risultano altri vincoli particolari di PSC o RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di vincoli/prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica/ambientale e salvo il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi strumenti urbanistici del Comune di Forlì.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia.



**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE 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.**

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio "AL SOLE" si avvale di un Amministratore di Condominio: studio Pieri Bulgarelli, con sede in viale F.lli Spazzoli n.27 – 47121 Forlì(FC).

L'Amministratore ha precisato che il Condominio "AL SOLE" ha una gestione finanziaria che va dal 01.09 al 31.08 e che alla data del 28.06.2021 si conoscono solo gli importi precisi dell'ultimo bilancio relativo all'anno 2019-2020e agli anni precedenti.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore l'importo delle spese annuali e l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, spese insolte o procedimenti giudiziari sul bene pignorato; in particolare:

- eventuali spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime dal 2018 ad oggi
- documentazione per quantificare le spese ordinarie annue fisse di gestione e manutenzione
- esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
- esistenza di eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato

L'Amministratore ha confermato che alla data del 28.06.2021 il [REDACTED] non ha spese pregresse insolte e che l'unico debito che il sig. [REDACTED] ha con il condominio per l'anno 2019-2020 è € 379,89.

In merito alla quantificazione delle spese annuali di gestione e manutenzione della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che l'importo non può essere definito precisamente per le troppe variabili interessate nel calcolo della cifra, come il consumo di riscaldamento, di acqua calda sanitaria e di acqua potabile, che sono tutti servizi centralizzati e contabilizzati dal condominio.

E' quindi, solo sulla base dei consumi effettuati negli anni precedenti, che si può ipotizzare un preventivo di spesa ordinaria annuale relativo all'unità immobiliare in oggetto, pari a circa € 2.190,00 annui, di cui € 1.215,00 per l'acqua e il riscaldamento, il cui importo verrà aggiornato al saldo di bilancio della fine dell'anno finanziario del condominio.

Per un quadro completo della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che non esistono spese straordinarie condominiali deliberate, che non esistono lavori da eseguire all'ordine del giorno della prossima riunione condominiale e che sulla proprietà pignorata non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Gli impianti di gestione comune condominiale sono il riscaldamento, l'acqua, l'autoclave, n.2 ascensori e l'impianto TV; si precisa che l'appartamento è dotato di impianti autonomo a gas per la cottura dei cibi e di impianto autonomo a boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

\*\*\*\*

Alla proprietà in esame è attribuita la quota millesimale di complessivi 36,440



sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale e la quota di 15/180 di proprietà del fabbricato staccato con le autorimesse comuni e la relativa area cortilizia.

Tali quote riferite ai millesimi condominiali e alla quota sulle autorimesse corrispondono a quelle riportate in allegato al Regolamento di Condominio e negli atti di provenienza precedenti.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU rilasciato in data 16.03.2021 (P.G.N. 26806/2021) certifica che nella variante di adeguamento approvata con Delibera di Consiglio Comunale di Forlì n.179 del 01.12.2008, la proprietà in oggetto e con essa la proprietà condominiale, identificata al Foglio 200, Part. 1 di mq 1884, ricade in sottozona B1.1 (zone residenziali della città contemporanea consolidata – tessuti residenziali compatti a tipologia mista - Art. 33 delle Norme del RUE).

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.





**COMUNE DI FORLÌ**  
SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE  
*Unità Pianificazione Urbanistica*  
\*\*\*\*\*

**Certificato di destinazione urbanistica**

Rif. PG n° 26806/2021

**LA RESPONSABILE DELL'UNITÀ PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

- Vista la richiesta dell'Arch. Rossi Enrica in qualità di E.S. per il Tribunale di Forlì
- presentata in data 16/03/2021

Verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalla variante di adeguamento approvata con delibera di consiglio comunale n.179 del 1/12/2008 e relative successive varianti;

**CERTIFICA**

che il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al foglio N. 200, mapp.: 1.---

- è urbanisticamente classificato come segue:
  - **Sottozona B1.1** (Zone residenziali della città contemporanea consolidata – tessuti residenziali compatti, a tipologia mista) – art. 33 delle norme di RUE.---
- risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:
  - da impianti a media tensione (15KV): elettrodotti esistenti artt. 42 e 56 delle norme di PSC;
  - in aree sottoposte a tutela dal P.T.C.P.: art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, **Fiume Montone**) – art. 34 delle norme del PSC *Zone di tutela del paesaggio fluviale*;
  - in ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche – art. 34 delle norme di PSC;
  - area a vulnerabilità estremamente elevata – art. 50 delle norme di PSC;
  - settore 4 per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.---
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della **L. 353 del 21/11/2000**.

In aggiunta a quanto sopra certificato restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e dell'art. 12 della L.R. 2/10/2004, n.23 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Ai sensi del 3° comma dell'art 30 del medesimo D.P.R. il presente certificato è valido per la durata di anni UNO dalla data del suo rilascio, semprechè non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

segue

COMUNE DI FORLÌ	U
Copia analogica, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i., del documento informatico sottoscritto digitalmente	
Protocollo N.0026936/2021 del 16/03/2021	
Firmatario: MARA RUBINO	

**Data 16/03/2021**

La Responsabile dell'Unità  
Pianificazione Urbanistica  
**(arch. M. Rubino)**  
*documento firmato digitalmente ai sensi di legge*



**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHILI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHILI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

### Appartamento e garage

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è legittimata dalla Licenza Lavori N°21644 del 03.06.1958 (PGN 3148/1958) per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Livio Salinatore a nome [REDACTED]

Prima dell'ultimazione dei lavori del fabbricato viene presentata Variante alla Licenza Lavori N°21644 del 21.12.1959 (PGN 19208/1959) per la costruzione di un piano aggiuntivo (piano settimo), sempre a nome [REDACTED] e successivamente volturata alla proprietà condominiale.

Il 18.09.1959, alla Variante alla licenza lavori del 21.12.1959 viene emesso parere favorevole condizionato a nulla osta prefettizio, essendo il fabbricato da sopraelevare soggetto alla vigilanza sulle opere in conglomerato cementizio.

Inseguito all'ultimazione dei lavori viene rilasciata l'ABITABILITA' sia per l'intero fabbricato condominiale (ABITABILITA' N°5476 del 11.03.1961 – PGN 14523/59) che per la singola proprietà oggetto della presente relazione tecnico estimativa (ABITABILITA' N°5475 del 11.03.1961 – PGN 20752/59).

Successivamente, a nome dell'Amministrazione condominiale, viene presentata Concessione in Sanatoria N°7067 del 22.11.1991 (PGN 32584/86) per la realizzazione di locale ad uso autoclave e servizi a piano terra, per la modifica dei prospetti e per opere interne al fabbricato di civile abitazione, con ottenimento della relativa ABITABILITA' N°6744 del 22.11.1991.

Per la regolarizzazione del fabbricato distaccato ad autorimesse, a nome del condominio viene presentata specifica Concessione in Sanatoria N°9282 del 25.02.1993 per la modifica ai prospetti e per il ridimensionamento del fabbricato ad uso garage, con ottenimento della relativa ABITABILITA' N°8746 del 25.02.1993.

Dall'epoca di costruzione del fabbricato a nome dei proprietari che si sono succeduti ([REDACTED]) non è stato reperito alcun altro titolo abilitativo per lavori edili nella proprietà in esame.

Nello stato dei luoghi dell'appartamento in oggetto risultano alcune difformità dal titolo edilizio abilitativo e dalla planimetria catastale che si andranno a descrivere al *Punto 13.03-14*.

Si precisa che la verifica delle superfici, sia dell'immobile oggetto di pignoramento che delle parti comuni di cui fa parte, non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo topografico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.



### **13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Presso il Comune di Forlì si è proceduto a richiedere i precedenti autorizzativi depositati in archivio e la documentazione emersa è la seguente:

- 1958-1959  
Il fabbricato condominiale di viale Livio Salinatore viene costruito con Licenza Lavori N°21644 del 03.06.1958.  
Il 21.12.1959 viene presentata Variante alla Licenza Lavori N°21644 per la costruzione del settimo piano.
- 1961  
ABITABILITA' N°5475 del 11.03.1961 riferita all'unità in esame.  
ABITABILITA' N°5476 del 11.03.1961 riferita al Condominio AL SOLE.
- 1991  
Concessione in sanatoria N°4067 del 22.11.1991 per opere condominiali a piano terra, opere interne e modifica prospetti.  
ABITABILITA' N°6744 del 22.11.1991
- 1993  
Concessione in sanatoria N°9282 del 25.02.1993 per modifiche ai prospetti e ridimensionamento del fabbricato ad autorimesse.  
ABITABILITA' N°8746 del 25.02.1993.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 09).

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che l'ultimo titolo abilitativo valido è:

per l'appartamento Licenza Lavori N°21644 del 03.06.1958 e successiva variante con ABITABILITA' N°5475 del 11.03.1961 (PGN 20752/59);

per il fabbricato condominiale Concessione in Sanatoria N°7067 del 22.11.1991 (PGN 32584/86) con ABITABILITA' N°6744 del 22.11.1991;

per il fabbricato ad autorimesse Concessione in Sanatoria N°9282 del 25.02.1993 con ABITABILITA' N°8746 del 25.02.1993.

Si precisa che l'unità immobiliare in esame non è in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità; sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati.

### **13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI**

Trattandosi di zona consolidata saturata a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche, le tipologie di intervento ammesse considerano soprattutto azioni di manutenzione edilizia ed urbana; in particolare l'area in esame ha completato il ciclo di crescita e poiché la



densità edilizia è medio-alta, si considera esaurita la possibilità edificatoria pertanto nella proprietà condominiale in esame non esiste potenzialità edificatoria inespressa e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti.

Fra gli interventi di nuova costruzione e di demolizione/ricostruzione, viene indicato l'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,65 mq/mq; fra gli altri parametri massimi si rileva: altezza dei fronti ml 12,00; permeabilità fondiaria > 20%; distanze dai confini > ml 5,00 dai confini, > ml 6,00 dalla strada e visuale libera dai confini 0,5).

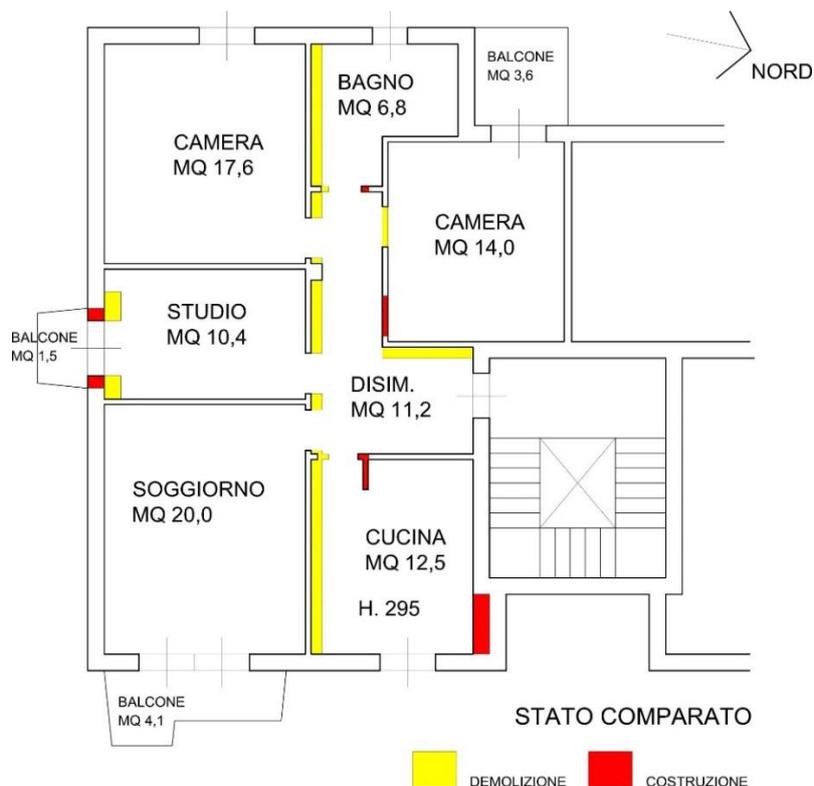
Anche il tessuto misto presenta una commistione di funzioni con presenza di attività commerciali, artigianali ed industriali fortemente connesse alla residenza, per cui gli usi funzionali possibili sono la residenza e il terziario diffuso, come uffici, studi professionali, servizi alla persona ecc.. con il relativo cambio di destinazione d'uso che non deve alterare il carico urbanistico della nuova attività rispetto alla precedente residenziale con le relative dotazioni di parcheggio privato e pubblico necessarie.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

### 13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).

Si allega una planimetria con evidenziate in giallo le opere difformi in demolizione ed in rosso le opere difformi in costruzione.



Le principali opere difformi da sanare sono: diversa conformazione di parete interna all'appartamento da cm 10 con pilastro centrale invece di parete da cm 30; spostamento di porte interne; chiusura di nicchia nel vano cucina.

Le tolleranze grafiche esecutive sono: diversa conformazione di apertura esterna nel fronte laterale e piccoli spostamenti di aperture già in parte contemplate nelle modifiche dei prospetti della Concessione in Sanatoria del 1991 a nome del condominio.

In riferimento alle opere difformi da sanare verrà considerata la relativa regolarizzazione tramite pratica in sanatoria ed aggiornamento catastale finale con detrazione di spesa nel valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04-20.05*; le tolleranze grafiche esecutive non costituiscono opera abusiva e pertanto non verranno riconosciute detrazioni economiche dal valore di stima dell'immobile.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Dalla descrizione di cui sopra sono esclusi tutti gli impianti per i quali l'Esperto Stimatore non può conoscere lo stato non essendo presenti le relative dichiarazioni di conformità dell'installatore (impianto idraulico/gas, elettrico, canne fumarie, fognature ecc..).

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le difformità edilizie riscontrate risultano in parte da sanare e in parte come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria.

Le opere da sanare tramite CILA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso (anni '80) che a quella vigente oggi, sono una diversa conformazione di parete interna all'appartamento da cm 10 con pilastro centrale invece di parete da cm 30, lo spostamento di porte interne e la chiusura di una nicchia nel vano cucina.

La spesa per la CILA in SANATORIA comprensiva di sanzione amministrativa,



diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale è pari a € 5.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04-20.05*.

\*\*\*\*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Forlì.

**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 non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti dell'esecutato sul bene pignorato sono per la proprietà piena e intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENCAE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato il 06.07.2021 con il N° 06556-227878-2021 ed è valido fino al 06.07.2031; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 242,99 KWh/mq anno).



L'A.P.E. verrà depositato dall'Esperto in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 10).

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

L'immobile è stato accatastato nel 1978 (Protocollo n. FO0022826 del 07.04.1978) e le planimetrie catastali non sono conformi alle planimetrie del titolo edilizio valido e nemmeno allo stato dei luoghi, per cui sulla base dei dati reperiti, servirà un aggiornamento delle planimetrie catastali successivo alle pratiche di sanatoria contemplate al *Punto 14*.

La planimetria catastale dell'immobile si allega (v. All. 02).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).**

Trattandosi di proprietà in fabbricato condominiale non sono state rilevate variazioni colturali e non sono state eseguite dall'Esperto Stimatore variazioni catastali ai terreni.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).**

#### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame.



Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima vanno analizzati e considerati:

✓ ACCESSI AL CONDOMINIO E AREE ESTERNE

Il grande condominio presenta due accessi carrabili e due accessi pedonali.

Gli accessi pedonali sono costituiti da due passerelle “ponte” che collegano a piano terra gli ingressi condominiali con il viale Livio Salinatore.

Gli accessi carrabili sono formati da due rampe carrabili inclinate che collegano l’area esterna cortilizia completamente ricavata nel piano sottostrada con il viale Salinatore.

La separazione fisica dei percorsi pedonali da quelli carrabili costituisce per il condominio una chiara identificazione degli spazi con conseguente sicurezza nei percorsi.

La particolarità di avere una grande area esterna a livello del piano interrato sullo stesso livello delle autorimesse e delle cantine, da un lato offre al fabbricato una grande disponibilità di parcheggi privati condominiali liberi esterni ma nello stesso tempo impoverisce il condominio privandolo di spazi esterni che per dimensioni potevano essere trasformati in aree verdi condominiali per il tempo libero; infatti l’area esterna, utilizzata come parcheggio su tutta la sua estensione, è uno spazio in stato di abbandono e privo di connotazione architettonica.

Le rampe che collegano il transito carrabile hanno caratteristiche progettuali che non rispondono più alle prescrizioni tecniche imposte dalla normativa odierna: la vicinanza al viale Salinatore e la ripida pendenza della rampa non mettono in condizioni di sicurezza l’autovettura che deve accedere al viale Salinatore; la scarsa visibilità che si determina aumenta le problematiche di sicurezza stradale sia per le autovetture che per gli utenti ciclo-pedonali.

Le aree esterne, anche se di ampie dimensioni, presentano piccoli dislivelli o gradini che soprattutto in prossimità delle passerelle con gli ingressi condominiali, non consentono una facile accessibilità; inoltre gli ascensori non possiedono le caratteristiche minime dimensionali richieste dalla normativa per l’eliminazione delle barriere architettoniche (L. 13/1989) e pertanto il fabbricato come si presenta oggi, non è visitabile e nemmeno accessibile ad utenti con ridotte capacità motorie.

✓ POSIZIONE E INSERIMENTO NEL CONTESTO CITTADINO

L’immobile si trova nel centro urbano della città di Forlì, al di fuori del centro storico cittadino, su un viale di grande traffico cittadino che costituisce un’importante arteria di traffico automobilistico che circonda la città.

L’area, liberamente raggiungibile con l’autovettura, è servita dai mezzi pubblici per la mobilità e da tante differenti attività, sia istituzionali che produttive; nelle vicinanze sono infatti presenti centri commerciali, supermercati, negozi, enti pubblici differenti, banche, assicurazioni ecc...

Il contesto cittadino presenta un assetto misto, polifunzionale che si completa con un impianto urbanistico non omogeneo e caratterizzato dalla presenza di importanti collegamenti viari per i quali, negli anni, sono state realizzate diverse opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi.

Sviluppatesi sull’impianto storico dei viali, con interventi di adeguamento successivi e non sempre coordinati, l’intera zona non nasce da un progetto urbanistico unitario e presenta quindi diverse problematiche di gestione del



traffico sia automobilistico che di mezzi pesanti, con tutte le conseguenze connesse alla qualità dell'abitare in relazione ad una minore sicurezza stradale e ad un inquinamento acustico ed atmosferico sempre più elevato.

✓ CONDOMINIO AL SOLE

Il fabbricato è formato da 29 unità immobiliari residenziali suddivise su n.2 vani scala differenti e distribuiti al civico n.61 e n.63.

La proprietà pignorata possiede 36,440/1000 di comproprietà delle parti comuni e 15/180 di comproprietà di un'area staccata (Part. 508) con fabbricato ad autorimesse (10 autorimesse + n.2 posti auto esterni + porzioni di terreno accatastate separatamente).

La struttura architettonica è alta 7 piani fuori terra e 1 piano interrato (sotto il livello della strada) risale al 1958-1961 e si presenta in sufficienti condizioni estetiche e conservative.

I percorsi comuni si presentano in discreta condizione di pulizia, mentre l'area esterna condominiale è in stato di abbandono ed utilizzata unicamente come parcheggio condominiale libero.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA'

La proprietà in oggetto, insieme al fabbricato condominiale, risale al 1958-1961 e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi sostanziali di ristrutturazione edilizia.

I materiali e le finiture, pur essendo ancora funzionanti e utilizzabili per un uso immediato, non rispondono più alle esigenze estetico funzionali dell'attuale mercato immobiliare.

La struttura e gli elementi architettonici della proprietà condominiale e dell'unità oggetto di pignoramento non raggiungono più i requisiti delle normative attuali in campo di prevenzione antisismica, di isolamento acustico, di risparmio energetico, di igiene/sicurezza degli ambienti e di assenza di barriere architettoniche.

Verrà considerato, pertanto, un coefficiente di vetustà dell'immobile in grado di quantificare un deprezzamento di tutti i parametri edilizi necessari oggi per un'abitazione similare con caratteristiche architettoniche equivalenti; si è pertanto individuato un coefficiente di vetustà di 40 anni pari a 0,725 che quantifica il grado di vetustà dell'immobile, anche se non coincidente con la reale epoca di costruzione del fabbricato.

✓ LIVELLO DI FINITURE PRESENTI E CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Tutte le finiture presenti necessitano di un intervento di sostituzione, adeguamento o manutenzione straordinaria.

Pavimenti, rivestimenti, battiscopa, porte, finestre e avvolgibili sono usurati e da rinnovare; le pareti sono da tinteggiare.

I parapetti dei balconi vanno innalzati con un tubolare in lamiera zincata/verniciata in idonea posizione di sicurezza superiore a cm.100.

Gli apparecchi per il riscaldamento non permettono più una diffusione del calore efficiente e sono da rinnovare nelle componenti o nella totalità.

Gli impianti oggi sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo, ma



altamente datati e privi di dichiarazioni di conformità alle leggi vigenti.

- ✓ DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI ED AUTORIMESSA COMUNE  
Considerate le problematiche di parcheggio nelle zone abitate come quella in esame, la presenza di autorimessa “*ad uso esclusivo di fatto*” e la grande disponibilità di parcheggio libero condominiale nell’area esterna comune, migliorano sicuramente le dotazioni e la vendibilità dell’appartamento in oggetto.
  
- ✓ REGOLARITA' URBANISTICA  
L’immobile è regolarmente abilitato da Licenza Lavori N° 21644 del 21.12.1959 e relativa ABITABILITA’ N° 5475/1961.  
Il fabbricato condominiale è abilitato da Concessione in Sanatoria N° 7067 del 22.11.1991 e relativa ABITABILITA’ N° 6744/1991.  
L’autorimessa comune è abilitata da Concessione in Sanatoria N° 9282 del 25.02.1993 e relativa ABITABILITA’ N° 8746/1993.
  
- ✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SIA SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE CHE SU QUELLO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA  
Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.  
A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, la posizione in zona trafficata con inquinamento atmosferico/acustico, la disponibilità di aree a parcheggio libero condominiale, lo stato generale di conservazione dell’appartamento e le condizioni dell’area esterna condominiale, penalizzano complessivamente i parametri di vendibilità potenziali della specifica tipologia di appartamento e raggiungono un grado di appetibilità solo discreto.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- ✓ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE
  1. ATTO DI COMPRAVENDITA del 24.06.2020 (Notaio Martina Olivetti - REP. N.6319 - Raccolta N.4788) di immobile nello stesso condominio di quello in oggetto di pignoramento - Condominio AL SOLE a Forlì in viale Livio Salinatore n. 63, e precisamente:  
appartamento al piano quarto con annessa cantina formato da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi e 1 cantina nel piano sottostrada; distinto in catasto al foglio 200 Part. 1 sub 23 (A/2 - Classe 2 - vani 5 - Rendita Catastale € 529,37) per una superficie commerciale ragguagliata con parametri SIM di complessivi MQ 104,37.  
Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 94.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 900,64 al mq.



Si precisa che la tipologia di appartamento in esame è molto simile per tipologia e distribuzione dei vani a quella dell'appartamento in oggetto di pignoramento; inoltre finiture architettoniche, caratteristiche degli impianti e classe di prestazione energetica ("E" – "G") sono praticamente equivalenti; differisce invece per la differente posizione del piano (piano quarto invece di piano primo), per un minor numero di affacci (2 invece di 3) e per la dotazione di cantina invece di autorimessa comune.

Da tutto ciò, considerando che il vano cantina presenta caratteristiche simili all'autorimessa comune, sia per dimensioni che per accessibilità carrabile, viene definito un coefficiente di calcolo per parametrare la sola differente posizione dell'appartamento al piano quarto, meno panoramico e con meno affacci; tale coefficiente viene quantificato in +2,5% per l'appartamento a piano primo rispetto a quello a piano quarto.

Il valore unitario di vendita diventa € 900,64 X 1,025 = **923,16 al mq.**

In generale però l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 24.06.2020 (Notaio Martina Olivetti - REP. N.6319 - Raccolta N.4788) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

2. ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.08.2019 (Notaio Luca Ciambrelli - REP. N.1437 - Raccolta N.1240) di immobile nello stesso condominio di quello in oggetto di pignoramento - Condominio AL SOLE a Forlì in viale Livio Salinatore n. 61, e precisamente:

appartamento al piano terra con annessa cantina formato da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 3 camere, 1 bagno, 1 balcone e 1 cantina nel piano sottostrada; distinto in catasto al foglio 200 Part. 1 sub 1 (A/2 - Classe 2 - vani 6 - Rendita Catastale € 635,24) per una superficie commerciale ragguagliata con parametri SIM di complessivi **MQ 115,23.**

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 90.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 781,04 al mq.

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame è identica per tipologia, numero dei vani, stessa esposizione in quanto si trova nella stessa scala a quella dell'appartamento in oggetto di pignoramento; inoltre finiture architettoniche, caratteristiche degli impianti e classe di prestazione energetica ("E" – "G") sono praticamente equivalenti; differisce invece per la differente posizione del piano (piano terra invece di piano primo) e per la dotazione di cantina invece di autorimessa comune.

Da tutto ciò, considerando che il vano cantina presenta caratteristiche simili all'autorimessa comune, sia per dimensioni che per accessibilità carrabile, viene definito un coefficiente di calcolo per parametrare la sola differente posizione dell'appartamento al piano terra, meno panoramico ed a ridosso della viabilità di viale Livio Salinatore; tale coefficiente viene quantificato in +5% per l'appartamento a piano primo rispetto a quello a piano terra.

Il valore unitario di vendita diventa € 781,04 X 1,05 = **820,09 al mq.**

In generale però l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 27.08.2019 (Notaio Luca Ciambrelli - REP. N.1437 - Raccolta N.1240) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.



✓ PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona semicentrale di Forlì, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2020, per abitazioni civili di tipo economico in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1.100,00 al mq ad un massimo di €1.400,00 al mq.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore vicino alla soglia superiore pari a € 1.300,00 al mq che con l'applicazione del coefficiente di vetustà quantificato al *Punto 20.01* pari a 40 anni (0,725) diventa **€ 942,50 al mq.**

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atti di compravendita comparabili, valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

$$\text{➤ } (\text{€ } 923,16 + \text{€ } 820,09 + \text{€ } 942,50) = 2.685,75/3 = \text{€ } \mathbf{895,25 \text{ al mq}}$$

**20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE  
CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM**

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione (SIM) ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - CIV - Tecnoborsa - IV edizione cap.19).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile indicate e desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate come segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio "SIM".

In particolare, si precisa che:

- il coefficiente di ponderazione dell'autorimessa coperta interrata dovrebbe essere pari al 30% ma poichè la proprietà del vano corrisponde a 15/180 di mq 163,07 e trovandosi a piano sottostrada con facile accesso carrabile dal cortile esterno anch'esso utilizzato come parcheggio condominiale, si ritiene che il coefficiente congruo di ponderazione dell'autorimessa sia equivalente al 50% con applicazione di ulteriore coefficiente pari a -5% in grado di quantificare la comproprietà dell'immobile il cui uso esclusivo viene chiaramente indicato nell'atto di provenienza con le seguenti parole "*la parte venditrice dichiara di avere pacifico godimento del garage distinto con la Part. 508 (sub 2), pur senza avere stipulato atti di divisione di tali parti comuni, volendo col presente atto trasferire tale situazione di fatto alla parte acquirente che si impegna a compiere quanto necessario alla regolarizzazione di tale situazione*".



Le superfici interessate sono:

- Appartamento abitabile con altezza utile interna di circa cm. 295 di superficie commerciale pari a mq 109,6 calcolato per intero
- Balconi con superficie commerciale pari a mq 9,2 calcolata al 35%
- Autorimessa “*con uso esclusivo di fatto*” con superficie commerciale pari a mq  $(163,07/180) \times 15 =$  mq 13,59 calcolata al 50% e ridotta del 5%

e complessivamente

$$(mq\ 109,6 \times 1) + (mq\ 9,2 \times 0,35) + (mq\ 13,59 \times 0,5 \times 0,95) =$$

$$109,6 + 3,22 + 6,45 = \mathbf{mq\ 119,27}$$

#### **20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'**

- ✓ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata per la quota piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$\mathbf{mq\ 119,27 \times \text{€ } 895,25 = \text{€ } 106.776,47}$$

- DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E PER MESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica di manutenzione straordinaria in Sanatoria per le opere difformi regolarizzabili, pari a € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche ed accatastamento finale, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\mathbf{\text{€ } 106.776,47 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 101.776,47}$$

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per la proprietà in oggetto non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE



Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali insolite pregresse.

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo da detrarre è **€ 10.177,64** pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

#### **20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

$$€ 101.776,47 - € 10.177,64 = € 91.598,82$$

e per arrotondamento **€ 92.000,00**

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

I beni pignorati risultano in capo all'esecutato per la piena e intera proprietà, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena e intera proprietà di appartamento al primo piano con “*uso esclusivo di*”



*fatto*” di autorimessa comune a piano sottostrada, all'interno di condominio "al Sole" in viale Livio Salinatore n.61-63, direttamente accessibile dal viale ed in prossimità del centro urbano di Forlì.

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 200 Part. 1 Sub 39 (cat. A/2 – classe 2 – vani 5) oltre le parti comuni, pertinenze ed accessori, fra cui in particolare: autorimessa comune per una quota di 15/180 di fabbricato formato da n.10 autorimesse e n.2 posti auto, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 200 Part. 508 Sub 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 (categoria C/6) e Catasto Terreni al Foglio 200 Part. 508 (ente urbano di mq 533).

Il fabbricato condominiale è legittimato dalla Licenza Lavori N° 21644 del 03.06.1958, dalla successiva variante in corso d'opera e dalla Concessione in Sanatoria N° 7067 del 22.11.1991 e possiede l'ABITABILITA' N° 5475 del 11.03.1961 per l'appartamento e l'ABITABILITA' N° 6744 del 22.11.1991 per il condominio.

Il fabbricato distaccato con l'Autorimessa comune è legittimato dalla Concessione in Sanatoria N° 9282 del 25.02.1993 con la relativa ABITABILITA' N° 8746 del 25.02.1993.

Il fabbricato condominiale appartiene al tessuto dell'espansione degli anni '60 (art.33 RUE) e considerata l'epoca di costruzione (1958-1962), dalla quale non sono stati eseguiti interventi edilizi sostanziali di ristrutturazione, il complesso condominiale e l'appartamento oggetto di pignoramento presentano uno stato conservativo appena sufficiente e un livello di materiali e finiture architettoniche risalente agli anni '60.

Gli impianti comuni condominiali sono n.2 ascensori, impianto TV, illuminazione scale, autoclave, fornitura di acqua e riscaldamento; il servizio di acqua e riscaldamento sono contabilizzati dall'Amministrazione di Condominio.

I servizi di energia elettrica, di gas per la cottura dei cibi e di produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi.

Alla data del sopraluogo (02.07.2021) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile; l'area esterna, formata dalla corte condominiale è accessibile dal viale Livio salinatore senza recinzioni o cancelli carrabili.

Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento a destinazione residenziale presenta un'altezza netta interna di circa cm.295 al piano primo ed è formato da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, 3 camere, 1 bagno e 3 balconi; nel piano sottostrada, liberamente accessibile dal cortile condominiale si accede al fabbricato comune ad autorimesse.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento mq 109,6, balconi mq 9,2, autorimessa comune con “*uso esclusivo di fatto*” mq 13,58 e inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio "SIM" la superficie lorda commerciale complessiva è mq 119,27.

L'immobile presenta alcune difformità in parte da sanare ed in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive.

Gli impianti presenti sono funzionanti ma non del tutto funzionali all'uso, sono molto datati e privi di dichiarazioni di conformità.

#### MILLESIMI

Alla proprietà è attribuita la quota di 15/180 di autorimessa comune e la quota di 36,440/1000 sulle parti comuni, come indicato nel Regolamento di Condominio che si allega (v. All. 06).



### VALORE LOCATIVO

Il tipo di appartamento è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente ma essendo privo di dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono le condizioni per essere abitato e nè tantomeno concesso in locazione.

Nell'ipotesi di ottenimento dei certificati di conformità degli impianti con l'eventuale adeguamento degli stessi, si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, che secondo i parametri OMI oscilla da € 4,6 a € 5,7 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore vicino alla soglia superiore pari a € 5,3 al mq che con l'applicazione del coefficiente di vetustà quantificato al *Punto 20.01* pari a 40 anni (0,725) diventa € 3,8 al mq.

Da ciò mq 119,27 x € 3,8 = € 453,22 arrotondato a **€ 450,00** al mese e canone annuo di **€ 5.400,00** (*cinquemilaquattrocentoeuro/00*).

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.**

L'intera proprietà, appartamento e autorimessa comune, si ritiene debba essere venduto in lotto UNICO.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice fiscale della persona esecutata, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è [REDACTED]

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.**

[REDACTED]

Nel certificato contestuale di famiglia il signor [REDACTED] e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 19.03.2021 il nucleo familiare era così composto:

[REDACTED]



[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
- [REDAZIONE] (v. All. 11)

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.**

Dal certificato di residenza storico risulta che dal 17.09.2007 ad oggi, il signor [REDAZIONE].

**27) VERIFICHICI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).**

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.**

L'immobile è soggetto a Imposta di Registro in quanto intestato a persona fisica.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) 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 COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (30.11.2021) o a mezzo di posta



certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 30.11.2021), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

#### NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

*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 la proprietà 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.*



## ALLEGATI

<b>Allegato "A" *</b>	
<b>Allegato</b>	<b>RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
<b>All.01</b>	<b>COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
<b>All.02</b>	<b>MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
<b>All.03</b>	<b>ELABORATI GRAFICI DEL TITOLO VALIDO (Licenza n°21644/58)</b>
<b>All.04</b>	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All.05</b>	<b>ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE del 13.07.2007 e ATTI nel VENTENNIO del 18.12.2003 e del 01.12.2005</b>
<b>All.06</b>	<b>REGOLAMENTO CONDOMINIO AL SOLE e QUOTE MILLESIMALI</b>
<b>All.07</b>	<b>VISURA CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE</b>
<b>All.08</b>	<b>COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All.09</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI – LICENZA LAVORI N°21644 del 03.06.1958 e VARIANTE - CONCESSIONE in SANATORIA N°7067 del 22.11.1991 e CONCESSIONE in SANATORIA N°9282 de 25.02.1993 - ABITABILITA’ N°5475/61 – ABITABILITA’ N°6744/1991 e ABITABILITA’ N°8746/1993</b>
<b>All.10</b>	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>
<b>All.11</b>	<b>DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All.12</b>	<b>TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>	

Cesena, lì 24.08.2021

Con osservanza  
L'Esperto Stimatore  
Arch. Enrica Rossi

