

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**  
**Esecuzione Immobiliare N. 150/2019**

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 dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406  
PEC enrica.rossi@archiworldpec.it - MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com



## SOMMARIO

<b>01)</b> COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
<b>02)</b> IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	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) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.09
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.21
<b>03)</b> VERIFICHE PROPRIETA'	pag.22
03.01) PROPRIETA'	pag.23
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.23
03.03) TITOLI ANTECEDENTI A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.23
<b>04)</b> ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.24
<b>05)</b> DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.25
<b>06)</b> OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.25
<b>07)</b> STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.25
<b>08)</b> ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.26
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.26
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.26
<b>09)</b> FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.27
<b>10)</b> IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.27
<b>11-12)</b> DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag.28
<b>13)</b> REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.30
13.01) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.31
13.02) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.31
<b>14)</b> OPERE ABUSIVE	pag.33
<b>15)</b> BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.33



<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.33
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.34
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.34
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.35
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.35
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.38
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.39
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.40
<b>20.05) VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI</b>	<b>pag.41</b>
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.42
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.42
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.43
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.44
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.44
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO</b>	pag.44
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.44
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.45
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.45
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.45
<b>31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO</b>	pag.45
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	pag.47



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 2018 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 12 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 17), 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 17) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la raccomandata con la ricevuta di ritorno (v. All. 1).

**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:

- *Porzione di fabbricato condominiale ad uso abitazione, sito nel Comune di Forlì (FC), in via Francesco Daverio n.32.*

Appartamento al piano secondo su fabbricato a corte plurifamiliare con locale pro-servizio a piano terra e cantina a piano interrato.

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene ad un fabbricato a corte formato da 2 distinti corpi di fabbrica con 2 vani scala e relativi ingressi, rispettivamente su via Francesco Daverio e su viale Vittorio Veneto; l'immobile in oggetto accede dal vano scala più piccolo su via Francesco Daverio ed occupa la totalità del piano secondo.

La porzione di fabbricato nel quale si trova l'immobile in esame si eleva su 4 piani, così distinti: al piano terra negozi accessibili dalla strada, cantine ed autorimesse, al piano primo appartamento di proprietà altrui, al piano secondo immobile in oggetto e al piano interrato cantine; mentre l'altra porzione del condominio è formata da un corpo di fabbrica costituito



complessivamente da 5 piani.

Il fabbricato si trova in via Francesco Daverio n.32 angolo viale Vittorio Veneto, in zona altamente edificata del centro storico di Forlì con affaccio diretto sui viali che collegano la viabilità della città nel perimetro di circonvallazione.

Posizionato sul confine della strada, come tutti fabbricati della zona, il condominio a corte non possiede aree esclusive nei confini esterni ma bensì solo un cortile interno comune all'intero complesso; gli accessi ai vani scala distributivi si trovano a ridosso delle rispettive strade e pertanto a diretto contatto del traffico pubblico cittadino.



**FOTO 1 - PORTA D'INGRESSO PALAZZO**



**FOTO 2 - VISTA PALAZZO  
DA VIA D'AVERIO**



**FOTO 3 - VIA D'AVERIO**



**FOTO 4 - VIA D'AVERIO**

Il vano scala che consente l'accesso pedonale alla proprietà è di ridotte dimensioni e dovendo collegare i piani di un edificio storico con altezze superiori alla norma, presenta un dislivello pronunciato che penalizza molto l'accessibilità ai piani; la larghezza della rampa e l'ingombro generale sono minimi e insufficienti per qualsiasi tipo di intervento migliorativo della percorrenza della scala, inoltre gli spazi non permettono l'installazione di un vano ascensore, se non totalmente esterno e ricavato nel cortile condominiale.

Anche l'appartamento, che occupa la totalità del piano secondo, presenta vani e spazi distributivi con ingombri dimensionali ai limiti della normativa, sia da un punto di vista distributivo interno che di accessibilità da parte di utenti con ridotta capacità motoria.

All'interno del complesso, l'appartamento essendo abbinato a 2 cantine ad uso esclusivo, rispettivamente a piano interrato e piano terra, condivide con le altre proprietà del condominio la proprietà del cortile interno e dell'androne d'accesso carrabile, oltre alle parti



comuni condominiali (scala e disimpegni).

Si precisa che l'appartamento è sprovvisto di autorimessa esclusiva e non sono disponibili posti auto condominiali esterni.

La via Francesco Daverio, trattandosi di strada interna al centro storico, è completamente occupata dagli edifici di impianto storico e priva di opere di urbanizzazione come marciapiedi e parcheggi; la sezione carrabile, anche se minima, viene utilizzata in entrambi i sensi di marcia e spesso si dimostra non adeguata al traffico presente nella zona.

In generale tutti gli edifici della zona ed anche quello in esame presentano una promiscuità fra spazi privati condominiali e spazi pubblici che determina una sovrapposizione fra i percorsi carrabili e pedonali ed eleva notevolmente il rischio di problematiche di sicurezza stradale.

Inoltre la vicinanza al viale Vittorio Veneto, quale asse stradale di intenso traffico cittadino, oltre ad offrire un facile collegamento viario a tutte le direzioni, crea un inquinamento acustico automobilistico purtroppo molto penalizzante per la qualità dell'abitare.

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 854.

Alla data del sopralluogo (02.07.2021) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte comune del condominio risultava accessibile solo dall'interno dei vani scala e l'accesso carrabile e pedonale alla proprietà avviene liberamente tramite strada pubblica (via Francesco Daverio e viale Vittorio Veneto).

## **02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

➤ Porzione di fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in via Francesco Daverio n.32 - (FC)

- Foglio 179 Part. 1 Sub 16 - Categoria A/4 - classe 4 – vani 5  
Rendita Catastale € 296,96

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio; in particolare:

- Foglio 179 Part. 1 Sub 33 (bene comune non censibile – corte interna comune a tutti i subalterni)
- Foglio 179 Part. 1 Sub 36 (bene comune non censibile – androne carrabile comune ai sub 10, 11, 12, 13, 16 e 26)
- Foglio 179 Part. 1 Sub 37 (bene comune non censibile – vano scala comune ai sub 14, 15 e 16)

[REDACTED]

## **COMMENTI**

La planimetria catastale dell'immobile risale al 24.10.1961 (FO0089225) e non è conforme allo stato dei luoghi; tale difformità verrà analizzata al successivo *Punto 13-14*.

## **CONFINI**

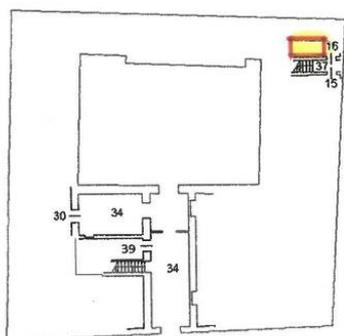
L'immobile occupa la totalità del piano secondo della scala su via Francesco Daverio



n.32 e pertanto, appartenendo ad un complesso più grande, costruito in aderenza con altri fabbricati, confina con altre proprietà dei complessi confinanti.

All'interno della scala su via Francesco Daverio n.32, l'immobile confina a piano primo con il subalterno 15 ( ) oltre alle parti comuni.

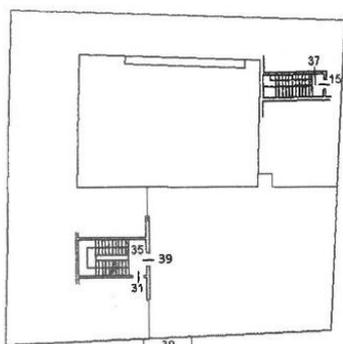
Si allega una planimetria d'insieme delle proprietà condominiali con evidenziato in rosso gli immobili in oggetto.



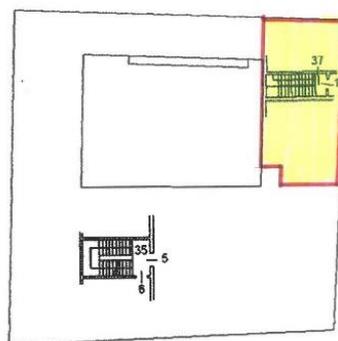
PIANO PRIMO  
SOTTOSTRADA



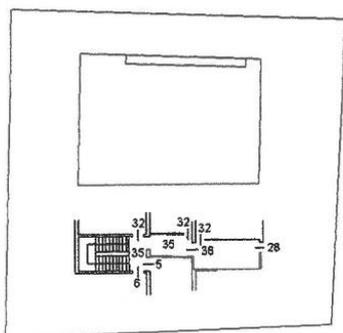
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO  
SOTTOTETTO



#### CONDOMINIO VESPIGNANI (11 UNITA' IMMOBILIARI)

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 della proprietà e quadro d'insieme del fabbricato condominiale e visure catastali ai fabbricati/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 REP. 2582 del 16.08.2019

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC)

- Foglio 179 Part. 1 - sub 16 - Cat. A/4 – classe 4, vani 5 - via Francesco Daverio n.32  
Oltre i proporzionali diritti di comproprietà
- Foglio 179 Part. 1 - sub 33 - BCNC – corte interna comune a tutti i subalterni
- Foglio 179 Part. 1 - sub 36 - BCNC androne carrabile comune ai sub 10, 11, 12, 13, 16 e 26
- Foglio 179 Part. 1 - sub 37 - BCNC – vano scala comune ai sub 14, 15 e 16

➤ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 20.11.2019 (Registro Particolare 13314 Registro Generale 19878)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, 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 indicati.

QUADRO D

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. I SOGGETTI OGGETTO DI [REDACTED]

COMMENTI

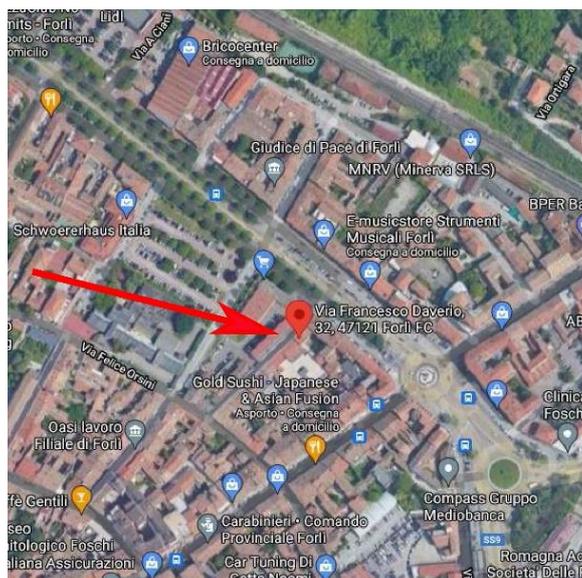
La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della Particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 179 part. 1 come ente urbano di complessivi mq 854), a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i dati catastali del Catasto Fabbricati al Foglio 179 (Part. 1 Sub 16 per l'appartamento) e al Foglio 179 (Part. 1 Sub 33, 36 e 37 per le parti comuni), identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

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



## 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO.



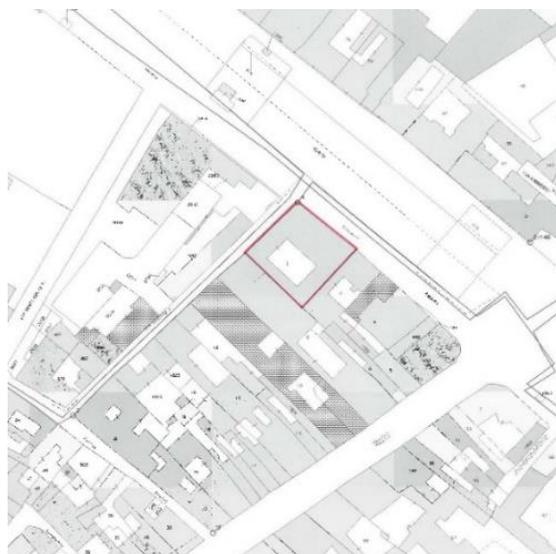
Appartamento al secondo piano di fabbricato bifamiliare appartenente a grande complesso condominiale nominato “*CONDOMINIO VESPIGNANP*” a corte in angolo fra via Francesco Daverio e viale Vittorio Veneto, costituito da n.11 unità immobiliari.

La proprietà, oltre ad essere abbinata ad una cantina a piano interrato ed un pro-servizio a piano terra accessibile dal cortile comune, è priva di autorimessa o posti auto condominiali.

L'appartamento occupa l'intero piano secondo della parte di fabbricato con ingresso su via Francesco Daverio ed è raggiungibile da una scala comune con un appartamento a piano primo e un negozio a piano terra: precisamente comune ai sub 14 e 15.

Il vano pro-servizio a piano terra è accessibile dal cortile comune condominiale e la cantina al piano interrato è accessibile dal vano scala d'ingresso.

In generale, il contesto in cui si inserisce la proprietà, oltre ad appartenere ad un tessuto di impianto storico con strade a diretto contatto dei fabbricati, presenta caratteristiche architettoniche non più funzionali alle esigenze distributive attuali, senza considerare l'assenza di autorimessa o altre eventuali possibilità di parcheggio privato.



Il vano scala di accesso, caratterizzato da ingombri dimensionali minimi e forte dislivello fra i piani, oltre ad essere privo di spazi d'ingresso o disimpegni distributivi idonei, presenta alcune problematiche d'accesso che non favoriscono l'accessibilità all'immobile soprattutto a persone con ridotta capacità motoria.

La larghezza delle rampe della scala, il numero di gradini necessario per vincere il dislivello fra i piani e le proporzioni fra la dimensione di pedata ed alzata dei gradini, costituiscono di fatto una barriera architettonica ed un ostacolo all'accessibilità soprattutto ad utenti disabili; l'eventuale adattamento delle strutture secondo la normativa di eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/1989), oltre a prevedere l'installazione di meccanismi di sollevamento "servo scala" o di ascensore esterno da concordare con l'intero condominio, deve sicuramente intervenire sulle componenti strutturali della scala e pertanto costituisce un intervento edilizio invasivo e sostanziale.



**FOTO 5 - VANO SCALA  
VISTA INGRESSO PALAZZO**



**FOTO 6 - SCALA COMUNE**



**FOTO 7 - SCALA PALAZZO  
VISTA PORTA CORTILE INTERNO**



**FOTO 8 - VISTA PORTA  
PIANO INTERRATO**

Il complesso edilizio è costituito da n.11 unità immobiliari e si trova nel centro storico di Forlì, in zona densamente abitata e circondata dai viali di circonvallazione che collegano la zona a tutte le direzioni; la proprietà condominiale che costituisce il sedime dell'area coperta e scoperta copre una superficie catastale di mq 854.

Trattandosi di zona edificata con impianto storico, il sistema delle infrastrutture e l'assetto dei fabbricati esistenti non segue le linee di sviluppo dei piani urbanistici attuali e risulta in alcune parti carente di dotazioni e servizi; risultano infatti mancare le opere di



urbanizzazione, quali marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, mentre i sottoservizi necessari come fognature, linee di distribuzione di acqua, gas e enel sono presenti ma di epoca abbastanza remota; la strada, totalmente pavimentata con asfaltatura, non presenta una larghezza in grado di consentire in totale sicurezza il transito di due autovetture in senso di marcia opposto e l'assenza di marciapiedi laterali non favorisce la sicurezza del passaggio di pedoni e l'attraversamento della corsia.

La corte privata del fabbricato condominiale è totalmente circondata dalle costruzioni ed accessibile da un unico androne carrabile comune a più proprietà, fra cui anche quella in esame.

Il complesso edilizio è stato costruito prima del 01.09.1967 e presenta un impianto a corte di forma quadrata in totale aderenza ad altri edifici della città storica.

La conformazione a corte, consentendo un affaccio sulla via Francesco Daverio ed uno contrapposto sulla corte interna condominiale, presenta un'ampia dotazione di aperture finestrate su entrambe le facciate, che oltre a migliorare i rapporti di illuminazione ed areazioni interni, favorisce anche una flessibilità e potenzialità progettuale per eventuali interventi edilizi futuri.

L'area cortilizia comune è parzialmente pavimentata e libera da manufatti di altro tipo.



**CORTILE COMUNE CONDOMINIALE**



**PORTA DI SERVIZIO CONDOMINIALE**

La struttura dell'edificio nel suo complesso nasce prima del 1967 e tutte le componenti edilizie di cui è costituita la struttura architettonica, non rispondono più alle normative vigenti oggi in campo antisismico, acustico, energetico e di parametri normativi per la salubrità degli ambienti.

Considerando il continuo aumento di richieste prestazionali del mercato immobiliare per i nuovi immobili, tutti i fabbricati degli anni '60 e '70, quindi risultano penalizzati e l'eventuale ricollocazione dell'immobile deve sicuramente preventivare l'eventualità di interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria.

La conformazione planimetrica dell'edificio si distribuisce su 4 piani: a piano primo e secondo 1 appartamento per piano, a piano terra l'ingresso al palazzo ed una porta di collegamento con il negozio direttamente accessibile dalla strada e a piano interrato i vani cantina a servizio degli appartamenti esistenti.

L'epoca di costruzione (prima del 1967), la conformazione tipologica e il livello di finiture dei materiali, sono di epoca storica e presentano uno stato conservativo funzionante ma non più funzionale, con un mediocre livello complessivo raggiunto di qualità architettonica del manufatto edilizio.



## ➤ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

L'edificio, esternamente, risulta intonacato a civile con tinteggiatura di colore rosa nei piani abitabili e di colore grigio nel piano terra occupato da negozi e servizi; la superficie muraria principale presenta alcune cornici di colore grigio in corrispondenza di marcapiani e banchine, che insieme all'arco circolare sul portone carrabile e agl' imbotti in marmo su tutte le finestre del fronte principale, attribuiscono all'edificio un disegno di facciata e una maggiore eleganza nell'estetica complessiva.

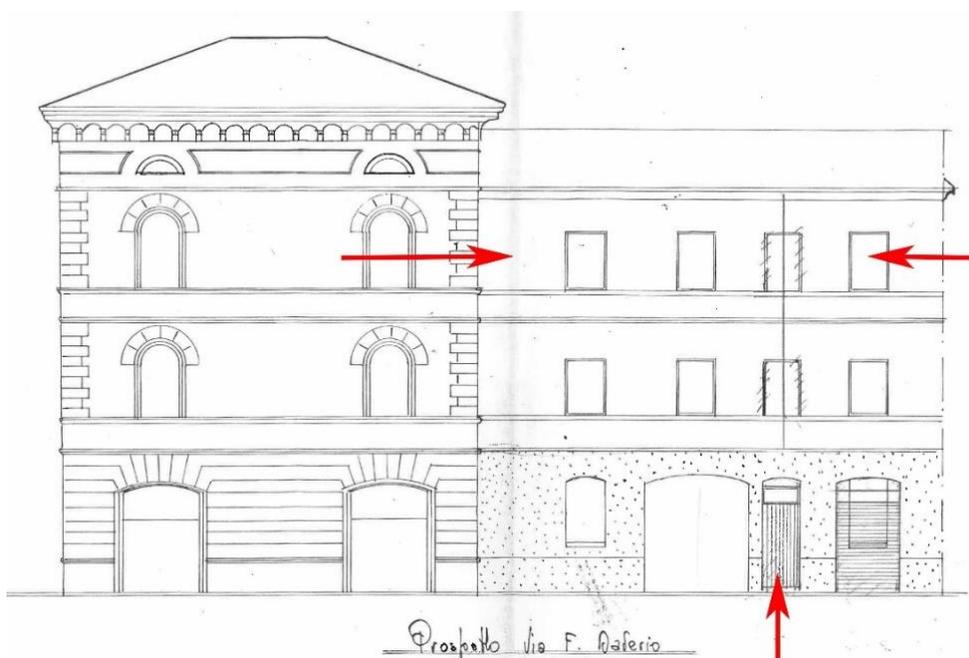
La struttura è in muratura portante con spessore delle murature misto e variabile da cm 15, 30 o 40, secondo la consuetudine degli edifici storici che venivano costruiti in tempi successivi e con tecnologie edilizie differenti.

La copertura a falde presenta struttura in laterizio con tradizionale manto in laterizio e sistema di raccolta dell'acqua piovana in rame formato da grondaia e pluviali.

Le soglie, le banchine e gli imbotti di porte e finestre sono in marmo tipo trani o similare.

Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetrocamera e gli avvolgibili per l'oscuramento sono in PVC con vano di raccolta in legno ispezionabile dall'interno dei vani; il portoncino d'ingresso al condominio è in legno con sopra luce illuminato, ma sia la movimentazione che il sistema di chiusura non sono più funzionali e non raggiungono un elevato livello di sicurezza anti-intrusione.

Il portone dell'androne carrabile di accesso al cortile da parte del condominio è in legno di colore scuro.



## ➤ DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

La conformazione dell'appartamento è di impianto rettangolare con vano scala d'accesso centrale nel quale si trova un vano disimpegno d'ingresso che suddivide gli spazi in due zone principali, così distinte:

- Zona giorno formata da un vano cucina, un vano pranzo ed un disimpegno utilizzato



come piccolo soggiorno; fra i vani a servizio è presente un piccolo ripostiglio/dispensa accessibile dalla cucina e ricavato nella zona alta del vano scala e una loggia utilizzata come ripostiglio/lavanderia collegata ai vani cucina e pranzo.

Per la zona giorno vanno segnalate le seguenti particolarità:

il vano dispensa, accessibile dalla cucina, occupa uno spazio del vano scala senza alcuna muratura divisoria fra l'area privata e l'area condominiale, dove il confine viene definito da un parapetto vetrato che divide lo spazio dal vano scala e contemporaneamente garantisce il passaggio di luce naturale alla scala condominiale; tale condizione genera promiscuità di aria, luce e rumori fra l'area privata e quella condominiale.

la loggia, utilizzata come ripostiglio/lavanderia e dotata di infissi di chiusura, costituisce una difformità urbanistica nell'utilizzo del vano e va sanata o ripristinata.

il piccolo disimpegno, utilizzato come soggiorno, pur essendo dotato di finestra, non raggiunge i minimi dimensionali per essere adibito a soggiorno e risulta pertanto disimpegno/rispostiglio.

- Zona notte formata da due camere da letto, un vano bagno ed un disimpegno distributivo.

Per la zona notte vanno segnalate le seguenti particolarità:

la seconda camera da letto non raggiunge i minimi dimensionali per essere adibita a camera e risulta pertanto ripostiglio e il disimpegno della zona notte è largo cm 80.



**FOTO 17 - CUCINA**



**FOTO 18 - ZONA PRANZO E CUCINA**

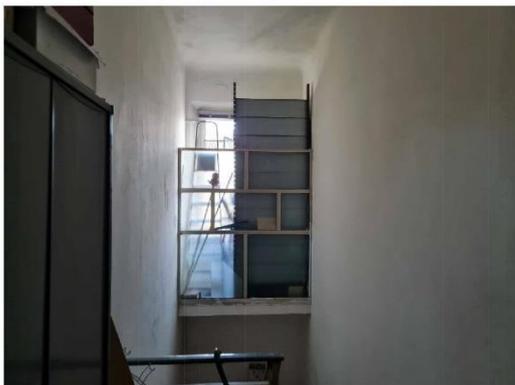


**FOTO 19 - ZONA PRANZO**



**FOTO 20 - DISIMPEGNO SALETTA**





**FOTO 25 - VISTA RETRO CUCINA**



**FOTO 26 - LOGGIA**



**FOTO 21 - SOGGIORNO**



**FOTO 22 - CAMERA**

Ogni vano è dotato di idonea finestra con illuminazione diretta sull'esterno che consente il raggiungimento dei rapporti di illuminazione/areazione e la presenza di aperture contrapposte sui due affacci del fabbricato favorisce un'ottimale esposizione solare nei diversi orari della giornata all'interno dell'abitazione.

L'altezza dei vani è superiore alla normativa attuale con una dimensione che varia da cm 340 a cm 370, i soffitti sono curvilinei come caratteristico per gli edifici più storici e lo spazio si amplifica in altezza favorendo areazione ed illuminazione.

I disimpegni presentano larghezze ridotte al di sotto della norma e tale caratteristica non consente un agevole utilizzo degli spazi; anche le porte interne sono di larghezza minima e spesso ostacolano il passaggio e l'accessibilità ai vani.

Il vano cantina che si trova al piano interrato è collegato con l'appartamento tramite la scala condominiale e trovandosi sotto il livello della strada di un edificio storico manifesta moltissimi problemi conservativi che ne riducono notevolmente la funzionalità.

Il vano è di conformazione rettangolare ed è utilizzato semplicemente come cantina/deposito; la rampa della scala per raggiungerlo è completamente priva di finiture architettoniche ed aggredita da umidità/muffa in tutte le componenti di cui è costituita.

Scala e cantina manifestano diverse problematiche di infiltrazioni di acqua, che oltre a derivare dal contatto con l'umidità di risalita dal terreno, evidenziano problematiche da mal funzionamento di fognature sia interne al palazzo che esterne



nella pubblica via, soprattutto nei giorni di maggiore piovosità.



**FOTO 15** - INGRESSO APPARTAMENTO



**FOTO 16** - DISIMPEGNO



**FOTO 9** - SCALA CANTINA



**FOTO 10** - CANTINA INTERRATA



**FOTO 11** - CANTINA INTERRATA



**FOTO 12** - SCALA CANTINA

#### ➤ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

All'interno del fabbricato le pareti sono in muratura con intonaco a civile e tempera sulle pareti compresi i soffitti.

I pavimenti dei vani variano su ogni ambiente e in corrispondenza delle porte è presente una soglia in marmo (tipo trani o simile) che distacca l'effetto estetico delle diverse superfici.

I materiali utilizzati sono: graniglia di marmo multicolore nei disimpegni e nelle zone a



servizio, mosaico in legno nella camera principale, monocottura con disegno geometrico nelle diverse zone a giorno e ceramica colorata/smaltata per i pavimenti e i rivestimenti (h. di circa cm.200) nel bagno.

Il bagno è completo di sanitari e doccia in ceramica di colore bianco con rubinetterie in acciaio cromato.

Le porte interne sono a battente con cerniera e finitura in legno bianco tamburato.

Anche i battiscopa variano da vano a vano come colore, finitura e dimensioni, alternando pietra o marmo.

I radiatori sono spesso posizionati in nicchia sotto le finestre e sono in acciaio verniciato.

La caldaia (marca Beretta) è di recente installazione (2008) ed è collocata a parete nel vano utilizzato come soggiorno comunicante con la cucina.



**FOTO 23 - BAGNO**



**FOTO 24 - RIPOSTIGLIO CAMERETTA**



**FOTO 27 - DETTAGLIO PAVIMENTI**



**FOTO 28 - INFISSO E RADIATORE**

#### ➤ STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato risale a prima del 1967 ed escludendo alcuni atti che citano lavori in via Francesco Daverio n.14 nel 1960 per i quali successivamente dall'Amministrazione comunale viene fornito "parere contrario" per ragioni estetiche, nella proprietà in esame, non è stato possibile reperire atti ufficiali e titoli abilitativi dell'immobile, come dichiarato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale responsabile degli archivi delle pratiche edilizie (Arch. Massimo Visani - vedi All. 09).



La struttura a muri portanti, ampliata in momenti successivi, come si evidenzia dai differenti spessori nelle murature, e le caratteristiche dei solai di spessore assai ridotto, pur conservando l'integrità delle componenti strutturali, presentano alcune problematiche strutturali che si manifestano soprattutto nei solai con vibrazioni e flessioni nel piano di calpestio; tale caratteristica, molto frequente negli edifici esistenti di impianto storico, penalizza l'immobile evidenziando in maniera tangibile i limiti delle strutture storiche che non rispondono più alla normativa sismica attuale.

E' sicuramente importante, quindi segnalare, che per un immobile di impianto antico come quello in esame, è sicuramente consigliato un intervento di adeguamento sismico integrale in grado di migliorare le prestazioni sismiche della struttura, ma tale intervento non può essere limitato alla singola proprietà privata, ma dovrà contemplare la struttura del fabbricato condominiale nel suo complesso, ipotizzando un intervento strutturale invasivo su tutte le componenti dell'edificio, dalla fondazione alla copertura; è pertanto facile, che per tali interventi non si raggiunga nelle proprietà del condominio un accordo di maggioranza e che eventuali progetti di adeguamento sismico non raggiungano mai una concreta fattibilità.



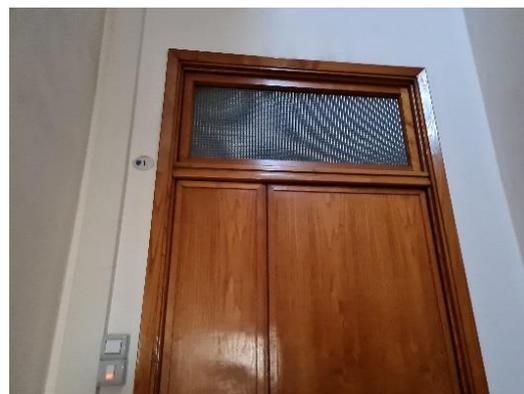
**SCALA CONDOMINIALE**



**INFISSO NELLE AREE CONDOMINIALI**



**INFISSO IN LEGNO E AVVOLGIBILE**



**PORTA INGRESSO APPARTAMENTO**

Tutte le componenti architettoniche del fabbricato risalgono all'epoca di costruzione (prima del 1967) e non risultano agli atti interventi successivi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia importanti e invasivi.

Infissi, porte, bagni, 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 non è stato eseguito più alcun intervento di sostituzione o manutenzione straordinaria, limitando gli interventi alla semplice manutenzione ordinaria.



I pavimenti hanno perso la lucentezza iniziale e in diverse posizioni presentano delle rotture e fessurazioni da assestamento strutturale che evidenzia la mancanza di giunti di dilatazione nei massetti sottostanti.

Porte e finestre, oltre ad essere costituite da legno usurato e privo di trattamenti protettivi, necessitano di intensa manutenzione e sostituzione delle componenti metalliche per la movimentazione, oggi compromesse dalla presenza di ruggine superficiale.

Le superfici intonacate e tinteggiate dell'interno dell'abitazione presentano pareti e soffitti con problematiche di pulizia e macchie da muffa per umidità spesso determinate dalla formazione di condensa per un utilizzo errato dell'areazione dei vani.

Poiché nei soffitti non sono state rilevate infiltrazioni dalla copertura, si presume che possa essere necessario un semplice intervento di pulizia e nuova tinteggiatura dei vani.



**FOTO 29** - UMIDITÀ, CONDENZA E MUFFA NEI SOFFITTI



**FOTO 30** - AVVOLGIBILE INFISSO E SOFFITTO CON MACCHIE DI MUFFA

Da tutto ciò, per valutare il grado di usura descritto, viene identificato un **COEFFICIENTE** di VETUSTA' pari a 50 anni e corrispondente a **0,675** sul valore intero e tale parametro verrà utilizzato per quantificare il valore di stima dell'immobile ai successivi *Punti 20.04 e 20.05*.

#### ➤ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Nel condominio [REDACTED] non sono presenti impianti centralizzati.

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria alimentati da caldaia a gas murale posta nel vano disimpegno/soggiorno e dotata di canna fumaria con espulsione dei fumi oltre la copertura.

I radiatori, in acciaio verniciato distribuiscono il calore tramite linee sottotraccia e sono posizionati principalmente nelle nicchie sotto finestra presenti in quasi tutti i locali.

La caldaia rilevata nell'appartamento di marca "Beretta" è del tipo tradizionale e risale al 2008, come evidenziato nella dichiarazione di conformità dell'idraulico (vedi All. 10).

Gli impianti elettrico e televisivo sono del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche; la nicchia contatori ENEL è posizionata nel condominio in prossimità dell'ingresso.

Anche l'impianto idrico-sanitario-gas del bagno e della cucina sono sottotraccia.





**FOTO 31 - CALDAIA**



**FOTO 32 - NICCHIA CONTATORI  
ACQUA E LUCE**

Considerando l'epoca di costruzione degli impianti e l'assenza del certificato di agibilità originaria, si precisa che, ad esclusione della dichiarazione di conformità della caldaia, l'edificio non è in possesso delle "Dichiarazioni di Conformità" degli impianti, che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità e che l'acquirente dovrà fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati.



**IMPIANTO ELETTRICO**



**CANNA FUMARIA CUCINA**

Le aree comuni condominiali sono dotate di certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato il 03.05.2013 dalla ditta nuova IMER di Farolfi Andrea & C (v. All. 10).

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 secondo (H. cm.340/370) mq. 109,6;
- Terrazzo dell'alloggio mq. 5,5;



- Cantina a piano terra mq. 5,8;
- Cantina a piano interrato mq. 6,0;

Non essendo stato possibile reperire il titolo abilitativo legittimo nell'archivio comunale come dichiarato dall'Arch. Massimo Visani per il Comune di Forlì (P.G.N. 49841/2021), le superfici dichiarate del fabbricato e delle cantine sono desunte dagli elaborati grafici catastali di primo impianto che risalgono al 24.10.1961, non si può pertanto escludere completamente la presenza di difformità interne alla proprietà, spesso frequenti in fabbricati similari costruiti negli anni '60 .

Ad esclusione della cantina a piano terra, per la quale non è stato possibile visionare il vano, per entrambi gli immobili visionati (appartamento e cantina interrata) è stata effettuata una verifica in loco di alcuni parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale della planimetria catastale alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè l'elaborato catastale verificato dimensionalmente in loco, 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 non sono dotati di ABITABILITA' e nemmeno di certificati di conformità degli impianti, ad esclusione della conformità della caldaia installata nel 2008 che è stata reperita nell'immobile durante il sopralluogo e della conformità dell'impianto elettrico delle aree condominiali che risale al 2013 (v. All. 10).

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso il Catasto che attesta la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di qualche difformità edilizia interna ed alcune tolleranze grafiche esecutive, in particolare: chiusura di porta fra w.c. e ripostiglio, costruzione di apertura fra pranzo e terrazzo, uso difforme di ripostiglio in camera da letto, uso difforme di disimpegno in soggiorno, lievi modifiche nello spessore delle murature, piccoli ingrossamenti nelle murature per il passaggio di impianti e posizione di porte e finestre lievementi differenti.

Tali irregolarità sono in parte da ripristinare con rimozione, in parte da sanare 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.

Per le difformità edilizie da ripristinare con rimozione e 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 grafica esecutiva, 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.

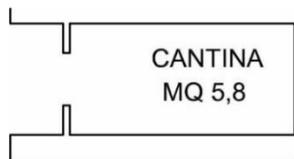
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno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

## 02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

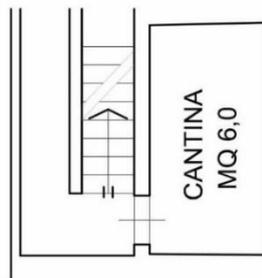
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita dalle planimetrie catastali depositate nel 1961.

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.

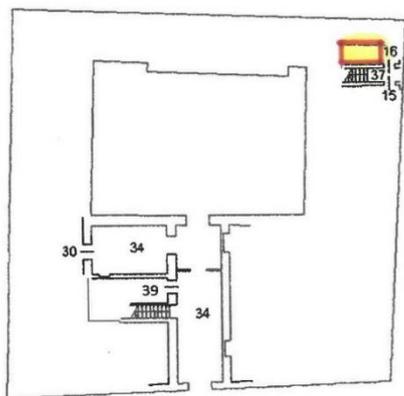




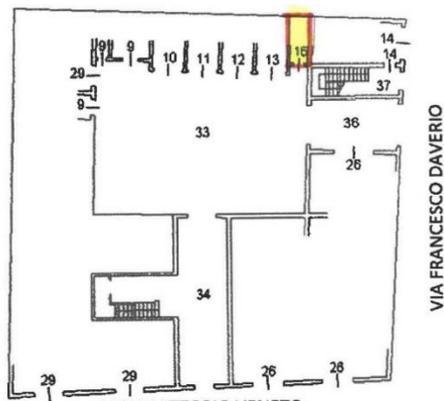
PIANO TERRA



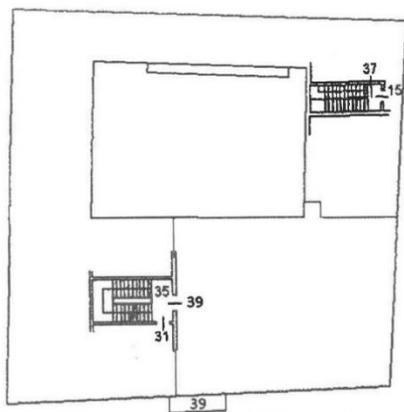
PIANO INTERRATO



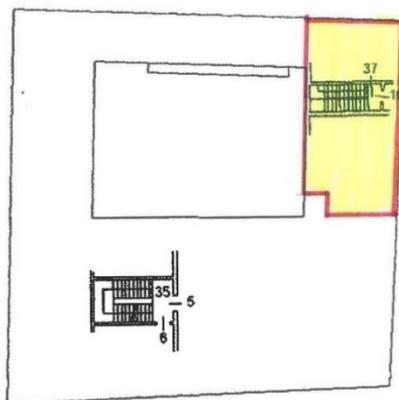
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

**CONDOMINIO VESPIGNANI (N° 11 UNITA' IMMOBILIARI)**

**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 agli esecutati 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 agli esecutati è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Mario de Simone in data 14.07.2008 (repertorio n. 38396 - raccolta n. 18973 - trascritto a Forlì il 15.07.2008) dove i [REDACTED]

[REDACTED], acquistano in regime di comunione dei beni fra loro, [REDACTED] acquistano da [REDACTED]

-porzione di fabbricato denominato sito in Comune di Forlì, via Francesco Daverio n.32 costituita da appartamento al secondo piano con annessi pro-servizio a piano terra e cantina al piano interrato, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 179 Part. 1 Sub 16 (cat A/4, classe 4, vani 5, R.C. € 296,96);

-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 i beni comuni non censibili distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 179 Part. 1 Sub 33 (corte interna comune a tutti i subalterni), Sub 36 (androne carrabile comune ai sub 10, 11, 12, 13, 16 e 26) e Sub 37 (vano scala comune ai sub 14, 15 e 16.

L'area sulla quale sorge il fabbricato, fra scoperta e coperta pertinenziale, risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 179 Part. 1 di mq 854 (ente urbano);

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

Nel ventennio l'immobile era stato trasferito per successione [REDACTED], giusta denuncia n. 181 vol. 757 del 25.10.2007, trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 21.05.2008 ai n.9983/5714 e relativi atti di accettazione tacita di eredità notaio De Simone Mario del 14.07.2008 rep. 38396/18973, trascritto a Forlì il 15.07.2008 ai n.14081/8081 e di accettazione di eredità con beneficio di inventario emessa dal Tribunale di Forlì del 04.03.2008, rep. 511/2008, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 25.03.2008 ai n.6051/3590.

Precedentemente con atto di compravendita del 09.05.1961 a rogito di Notaio Dr. Macherozzi, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 08.06.1961 ai n. 6448/4952, [REDACTED]

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

Nell'atto di provenienza non esistono vincoli o patti meritevoli di segnalazione.

\*\*\*\*\*



Il titolo di provenienza dell'immobile del 14.07.2008 in capo agli esecutati, richiesto in copia al notaio Dott. Mario de Simone, si allega 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 SUDETTO 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. Ssa Maria Landolfo) 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 18.03.2021 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 all'immobile in proprietà di [REDAZIONE] distinto in catasto al Foglio 179 Part. 1 sub 16 alla data del 18.03.2021:

➤ Iscrizione contro del 15.07.2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
registro particolare 3502 registro generale 14083  
Pubblico ufficiale De Simone Mario - Repertorio 38397/18974 del 14.07.2008

➤ Trascrizione contro del 20.11.2019  
ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
registro particolare 13314 registro generale 19878  
Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì – UNEP Repertorio 2582 del 16.08.2019

### **QUADRO D**

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]



[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. 06).

**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 dell'immobile, visure catastali attuali e storiche (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 dalla famiglia degli esecutati:

[REDACTED]

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 ATTIVITÀ 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 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 zona A1 – centro storico della città di Forlì – art. 29.5 delle norme di RUE e art. 64 delle norme di PSC, con la seguente classificazione:

- sottozona A1.3 (edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio) art. 29.9 delle norme di RUE;
- Area libera priva di particolari valori ambientali;
- Superfetazioni soggette a demolizioni.

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

- Ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento – art.6 normativa piano di bacino/stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
- -Area a vulnerabilità estremamente levata – art. 50 delle norme di PSC;
- -Potenzialità archeologica del territorio (zona C – centro storico – art. 36 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 CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI 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 GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ 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 "██████████" si avvale di una società di Amministrazioni Condominiali "██████████"

L'Amministratore ha precisato che il Condominio "██████████" ha una gestione finanziaria che va dal 01.01 al 31.12 e che alla data del 24.08.2021 si conoscono solo gli importi a consuntivo per l'anno 2020 e precedenti, ed a preventivo per il 2021.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore l'importo delle spese annuali e l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, spese insolute 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 24.08.2021 la ██████████  
██████████ per cui non sono presenti quote pregresse insolute; si allega consuntivo 2020 e preventivo 2021 con precisazioni sull'andamento delle spese condominiali (v. All. 07).

In merito alla quantificazione delle spese annuali di gestione e manutenzione della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che l'importo annuale corrisponde a circa € 300,00.

Il condominio non possiede impianti comuni centralizzati e non sono previste spese



straordinarie deliberate (v. All. 07).

Per un quadro completo della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che nell'ultima assemblea condominiale sono stati discussi i lavori di rifacimento del sistema fognario ma che non è stata presa alcuna decisione, pertanto si allega il verbale di assemblea del 27.02.2020 dove vengono discussi i lavori (v. All. 07)

Per la proprietà in esame non risultano procedimenti giudiziari in corso.

\*\*\*\*

Il condominio “XXXXXXXXXX” non è in possesso di regolamento di condominio e alla proprietà in esame è attribuita la quota millesimale di complessivi 64,8400 sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale.

**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 19.03.2021 (P.G.N. 27984/2021) 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 179, Part. 1 di mq 854, ricade in zona A1 (centro storico della città di Forlì) sottozona A1.3 (edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio) – art. 29.9 delle norme di 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 EDILIZIA PRIVATA  
*Unità Pianificazione Urbanistica*  
\*\*\*\*\*

**Certificato di destinazione urbanistica**

Rif. PG n° 27984/2021

**LA RESPONSABILE DELL'UNITA' PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

- Vista la richiesta dell'Arch. Rossi Enrica in qualità di E.S. per il tribunale di Forlì
- presentata in data 18/03/2021

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. 179, mapp. 1.---

- è urbanisticamente classificato come segue:
  - Immobile compreso nella Zona A1 (Centro Storico della Città di Forlì) art. 29.5 delle norme di RUE e art. 64 delle norme di PSC , con la seguente classificazione:
    - **Sottozona A1.3** (edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio) – art. 29.9 delle norme di RUE;
    - **Area libera** priva di particolari valori ambientali;
    - **Superfetazioni soggette a demolizione.**---
- risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:
  - ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento - art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC;
  - area a vulnerabilità estremamente elevata – art. 50 delle norme di PSC;
  - potenzialità archeologica del territorio: zona C – Centro Storico – art. 36 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.

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.0029714/2021 del 23/03/2021	
Firmatario: MARA RUBINO	



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.

Data 19/03/2021

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

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI 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

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio in grado di legittimare la costruzione dell'immobile; su tutti gli atti reperiti viene citata l'esistenza del fabbricato a prima del 01.09.1967.

La richiesta di accesso agli atti per l'immobile di via Francesco Daverio n.32 è stata effettuata [REDACTED]

[REDACTED] ma dall'archivio non è emersa alcuna documentazione valida, come indicato nella risposta del tecnico comunale preposto, il dirigente Arch. Massimo Visani che si allega (v. All. 09).

Da tutto ciò, si evince che l'unico titolo abilitativo valido è la planimetria catastale di primo impianto e pertanto, per individuare eventuali difformità edilizie o tolleranze grafiche esecutive verrà utilizzata la planimetria catastale di primo impianto che risale al 24.10.1961.

Non è stato pertanto possibile reperire il certificato di ABITABILITA' dell'immobile e nemmeno i certificati di conformità degli impianti installati; unici certificati di conformità reperiti sono il certificato della caldaia installata nel 2008 nell'alloggio e il certificato dell'impianto elettrico delle parti comuni rilasciato dalla ditta nuova IMER il 03.05.2013 per le parti comuni del condominio (v. All.10).

Nello stato dei luoghi dell'appartamento in oggetto risultano alcune difformità edilizie e tolleranze grafiche esecutive dal titolo abilitativo valido che è la planimetria catastale di primo impianto e tali difformità 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.

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.

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

Trattandosi di zona A1 – centro storico, quale zona polifunzionale a prevalente destinazione residenziale, gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della funzione residenziale, di equilibrata integrazione con la residenza delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici.

In particolare l'area in esame, seppure carente di elementi architettonici ed artistici di pregio appartiene a tutti gli effetti al patrimonio edilizio storico, caratterizzandone il tessuto urbanistico.

Gli interventi ammessi sono: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici/formali degli organismi edilizi e recupero sottotetti (L.R. n.5/2017).

Per ciò che riguarda gli interventi di ristrutturazione più invasivi, sulla base di particolari approfondimenti tecnici, viene ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo finalizzato all'ottenimento di congrui livelli di sicurezza anti-sismica, nel rispetto della sagoma volumetrica, dei materiali, della tipologia strutturale, della tipologia distributiva, dell'aggregato edilizio, secondo le prescrizioni relative agli interventi di restauro e risanamento conservativo per ciò che riguarda copertura, linea di gronda, paramenti esterni ed elementi decorativi.

Gli usi funzionali possibili sono residenziale, turistico limitatamente agli usi B1 e B2, produttivo limitatamente agli usi C6a, C6b e C11, direzionale limitatamente agli usi da D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9 e D11, commerciale limitatamente agli usi E1, E2, E3, E4, E5, E8 e E9, funzioni pubbliche ad esclusione degli usi G2, G4, G8 e G10.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, 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.

### **13.02) REGOLARITA' EDILIZIA**

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse alcune difformità edilizie in parte da ripristinare con rimozione, in parte da sanare ed in parte da classificare 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.





- Opere da ripristinare con rimozione: chiusura del terrazzo con infisso vetrato e conseguente uso improprio del terrazzo come loggia/ripostiglio, uso improprio di un ripostiglio come camera da letto e uso improprio di un disimpegno come soggiorno.
- Opere da sanare con pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria: chiusura di porta/finestra nel vano bagno verso il ripostiglio sul vano scala e apertura di porta finestra dal vano pranzo al terrazzo.
- Opere da classificare come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004): piccoli spostamenti di porte e finestre, diverso spessore nelle murature e piccoli ingrossamenti per il passaggio di impianti o altro.

In riferimento alle opere difformi da ripristinare con rimozione e quelle da sanare, verranno considerati i relativi costi 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 del titolo valido, 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 ripristinare con rimozione, da sanare e in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non necessitano di sanatoria.

Le opere da ripristinare con rimozione sono l'infisso vetrato a chiusura del terrazzo con relativo uso improprio del terrazzo in loggia/ripostiglio, l'uso improprio di un ripostiglio in camera da letto e l'uso improprio del disimpegno in soggiorno; la spesa per i ripristini viene quantificata in € 1.000,00 e tale cifra complessiva verrà detratta dal valore di stima finale dell'immobile al *Punto 20.04-20.05*.

Le opere da sanare tramite CILA in SANATORIA, in quanto conformi sia alla disciplina urbanistica all'epoca dell'abuso (anni '60) che a quella vigente oggi, sono la chiusura di una porta/finestra fra il vano bagno e il ripostiglio sul vano scala e l'apertura di una porta finestra fra vano pranzo e terrazzo; la spesa per la 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 SUDDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti degli esecutati 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 SUDDETTA 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 ELENcate 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 l' 08.07.2021 con il N° 06556-228658-2021 ed è valido fino al 08.07.2031; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 406,80 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.11).

**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 1961 (P.G. N° 31973 del 24.10.1961) e la planimetria catastale viene considerata come titolo abilitativo valido non essendo stato reperito alcun titolo in Archivio Comunale.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Inseguito alle opere da ripristinare e da sanare sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale esistente.

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI 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 culturali 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 simili a quelli in esame.

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

✓ CONDOMINIO VESPIGNANI, ACCESSI E CORTILE COMUNE  
ASSENZA DI AUTORIMESSA O POSTO AUTO ESTERNO

La proprietà in oggetto appartiene al condominio Vespignani situato nel centro storico di Forlì e formato da 11 unità abitative.

La struttura del complesso si eleva su 3 piani e presenta un impianto a corte in angolo fra viale Vittorio Veneto e via Francesco Daverio.

Le 11 unità immobiliari sono distribuite su 2 distinti vani scala, il cui ingresso si trova rispettivamente su ciascuna strada; l'immobile in esame appartiene al vano scala più piccolo che è direttamente accessibile da via Francesco Daverio.

Il palazzo, oltre ai due vani scala, condivide anche un cortile interno accessibile da via Francesco Daverio con un androne carrabile e relativo portone d'accesso; tale cortile, quale spazio comune di accesso alle diverse cantine presenti al piano terra, anche se accessibile con l'autovettura, è privo di posti auto condominiali.

La proprietà è priva di autorimessa o posti auto esterni esclusivi, e per questo, trovandosi in centro storico, è penalizzata nella vendibilità.

L'area condominiale è ben recintata e chiaramente identificabile, il cortile comune è ben tenuto e conservato in buone condizioni per non generare problematiche di utilizzo degli spazi comuni.

I vani scala distributivi per raggiungere gli appartamenti accedono direttamente dalle strade pubbliche.

L'accessibilità alle parti comuni da parte di utenti con ridotta capacità motoria non risponde alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89) sia per la presenza di scale ripide di ridotte dimensioni, che per l'assenza di ascensore e solo un intervento strutturale sulla proprietà condominiale di entità importante può



creare tali condizioni, primo fra tutti la costruzione di un eventuale ascensore posizionato nel cortile comune esterno.

✓ POSIZIONE E INSERIMENTO NEL CONTESTO CITTADINO

L'immobile si trova nel centro storico di Forlì in angolo con il viale Vittorio Veneto, in una zona di impianto storico ampliato e completato negli anni '60 con tipi residenziali in linea o a schiera di media densità edilizia.

La vicinanza del viale Vittorio Veneto che circonda il centro storico di Forlì, se da un lato offre alla proprietà un facile collegamento stradale verso ogni direzione geografica, dall'altro genera problematiche di sicurezza stradale da intenso traffico automobilistico e determina alti livelli di inquinamento acustico ed atmosferico.

Il tessuto edilizio e l'assetto urbanistico, risalgono a prima degli anni '60 e pertanto risultano carenti di servizi ed infrastrutture; la conformazione delle strade, la ridotta larghezza della sezione carrabile e la scarsa dotazione di marciapiedi e/o parcheggi, oltre all'assenza di aree verdi, non offrono un impianto urbanistico idoneo alle funzioni residenziali della vita moderna.

✓ MANUTENZIONE ORDINARIA, LIVELLO DI FINITURE, IMPIANTI E CONDUZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento, sono state rilevate alcune problematiche connesse alla manutenzione dell'immobile che evidenziano l'assenza di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di nuova tinteggiatura da diversi anni; tutte le componenti di porte, finestre e avvolgibili sono usurate sia nei materiali che nelle componenti di ferramenta della movimentazione e necessitano di interventi di manutenzione, sostituzione e rinnovamento.

Le finiture dei pavimenti, dei rivestimenti e degli apparecchi del bagno, oltre a presentare superfici opacizzate e deteriorate dal tempo, presentano fessurazioni e malfunzionamenti delle componenti che ormai non rispondono più alle esigenze estetiche e funzionali del mercato immobiliare attuale.

Fra le problematiche importanti vanno segnalate fessurazioni e vibrazioni al calpestio che si manifestano su murature e pavimenti a causa di assestamenti e dilatazioni determinati dalle caratteristiche strutturali del palazzo; tale condizione, molto frequente negli edifici esistenti di impianto storico, penalizza l'immobile evidenziando in maniera tangibile i limiti delle strutture storiche che non rispondono più alla normativa sismica attuale.

Pertanto è sicuramente consigliabile un intervento di adeguamento e miglioramento sismico integrale in grado di migliorare le prestazioni della struttura dalle fondazioni alla copertura, interessando quindi l'intera proprietà condominiale.

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico) sono stati installati secondo le normative dell'epoca di costruzione (1960) ed anche se sono funzionali e funzionanti, non hanno le caratteristiche tecniche imposte dalla normativa odierna e sono privi di dichiarazioni di conformità; solo per la caldaia interna che è stata sostituita nel 2008 è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti, per prevenire eventuali problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari.



✓ MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE AREE COMUNI

L'unica problematica riferita dall'Amministratore per il condominio Vespignani è riferita a lavori di rifacimento delle fognature condominiali, per i quali in assemblea, i condomini hanno esaminato i preventivi di spesa e deciso di rimandare i lavori negli anni successivi.

Non esistono altre problematiche segnalate per le aree comuni.

L'impianto elettrico condominiale è dotato di dichiarazione di conformità del 2013.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA'

La proprietà in oggetto, risale a prima del 1967 e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi sostanziali di ristrutturazione edilizia.

I materiali e le finiture sono funzionanti e utilizzabili per un uso immediato ma non rispondono più alle esigenze estetiche e funzionali dell'attuale mercato immobiliare; pavimenti, rivestimenti, porte, infissi e balconi, anche se utilizzabili, necessitano di interventi di ristrutturazione ed eventuale sostituzione di componenti.

La struttura e gli elementi architettonici della proprietà condominiale e dell'unità oggetto di pignoramento sono carenti di requisiti tecnici relativi alle normative in campo di sicurezza antisismica, di isolamento acustico, di risparmio energetico, di sicurezza degli ambienti e di assenza di barriere architettoniche.

Gli elevati consumi energetici sia per la climatizzazione invernale che per il raffrescamento estivo sono dichiarati anche dalla scadente classe energetica raggiunta (classe G – E<sub>pgl</sub>, nren 406,80 Kwh/mqanno).

Se, nonostante l'epoca di costruzione, l'appartamento è utilizzabile e necessita solo di un intervento di pulizia e nuova tinteggiatura, la cantina del piano interrato evidenzia gravi problematiche di umidità da infiltrazione di acqua che hanno totalmente compromesso l'utilizzo del vano.

Per quantificare un parametro in grado di quantificare lo stato di conservazione generale della proprietà e parametrare il valore dell'immobile alla data odierna, viene definito un COEFFICIENTE DI VETUSTA' pari a **0,675** (anni 50).

✓ REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è privo di titolo edilizio abilitativo in quanto non reperito dal servizio di accesso agli atti del Comune di Forlì e pertanto, come titolo abilitativo valido viene utilizzata la planimetria catastale di primo impianto che risale al 1961.

Abitabilità e dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite, ad esclusione della dichiarazione di conformità della caldaia che è stata sostituita nel 2008 e della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico delle aree comuni che risale al 2013.

Le difformità edilizie rilevate sono in parte da ripristinare con rimozione, in parte da regolarizzare con pratica in sanatoria ed in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni 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, lo stato generale di conservazione dell'appartamento, la posizione in zona del centro storico nelle vicinanze dei viali di circonvallazione, la particolare conformazione della scala di accesso condominiale e l'assenza di autorimessa, 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 COMPARABILE N°1 via Francesco Daverio n.18

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13.11.2020 (Notaio DR.SSA. EUGENIA DI FLORIO - REP. N. 37785 - Raccolta N. 13076) di immobile nella stessa via di quello in oggetto di pignoramento - porzione di fabbricato (vecchia costruzione) a Forlì in via Francesco Daverio n. 18 formata da appartamento a piano primo con annessi vano ad uso cantina e piccolo ripostiglio a piano terra distinto in catasto al foglio 179 Part. Graffate 12 sub 7 – 12 sub 15 (A/4 - Classe 4 - vani 3,5 – superficie catastale mq 49 - Rendita Catastale € 207,87); per una superficie commerciale complessiva di MQ 52,81.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 58.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 1.098,27 al mq.

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame come comparabile presenta caratteristiche fisiche e costruttive simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di pignoramento: immobile nella via Francesco Daverio n.18, edificio storico costruito “*prima del 1967*” con lavori di risanamento del 1986 e 1990 (abitabilità del 1991) e certificato energetico (classe G – E<sub>pgl</sub>, nren 424,44 KWh/mq anno).

Contemporaneamente però, l'immobile comparabile differisce invece per dotazione di vani e caratteristiche tipologiche, infatti l'unità è dotata di ingresso indipendente accessibile da una corte comune condominiale, ad esclusione della cantina e del ripostiglio che sono staccate dall'unità principale; per poter comparare le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile con quello in oggetto di pignoramento, quindi verrà applicato un coefficiente correttivo di ragguglio pari al 5% sul valore unitario di vendita; il valore unitario pertanto è € 1.098,27 X 0,95 = € 1043,35 al mq.

In generale quindi l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 13.11.2020 (Notaio DR.ssa Eugenia Di Florio - REP. N. 37785 - Raccolta N. 13076) sia un ottimale riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

### ✓ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE COMPARABILE N°2 corso Mazzini n.145

ATTO DI COMPRAVENDITA del 15.11.2019 (Notaio DR. DE SIMONE MARIO - REP. N. 56324 - Raccolta N. 30249) di immobile in centro storico a Forlì nelle vicinanze di quello in esame - porzione di fabbricato condominiale a Forlì in corso Mazzini n.145 formata da appartamento a piano terra con annessa corte scoperta esclusiva pertinenziale e cantina al piano sottostrada distinto in catasto al foglio 179 Part. 20 sub 25 (A/3 - Classe 4 - vani 4,5 – superficie catastale mq 119 - Rendita Catastale € 383,47); per una superficie commerciale complessiva parametrata con le consistenze catastali di MQ 100,00.



Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 82.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è pari a € 820,00 al mq.

Si precisa che la tipologia di appartamento in esame come comparabile presenta caratteristiche costruttive simili a quelle delle unità immobiliari oggetto di pignoramento: edificio storico costruito "prima del 1967" con lavori di ristrutturazione del 1982 e 1984 (abitabilità del 1985) e certificato energetico (classe F – E<sub>pgl</sub>, nren 141,11 KWh/mq anno), si segnala però che la struttura dell'edificio ristrutturato negli anni '80 e la classe energetica raggiunta ("F") sono migliori di quella dell'immobile in esame.

Inoltre, l'immobile comparabile differisce per dotazione di vani e caratteristiche tipologiche, infatti l'unità è dotata di ingresso indipendente e corte pertinenziale esclusiva;

Per poter comparare le caratteristiche costruttive e quelle tipologico/distributive dell'immobile con quello in oggetto di pignoramento, quindi verranno applicati due coefficiente correttivo di ragguglio pari al 5% sul valore unitario di vendita; il valore unitario pertanto è € 820,00 X 0,95 X 0,95 = **€ 740,05 al mq.**

In generale quindi l'Esperto Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 15.11.2019 (Notaio DR.De Simone Mario - REP. N. 56324 - Raccolta N. 30249) sia un buon riferimento per la presente relazione tecnico estimativa.

#### ✓ PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per il centro storico del Comune di Forlì (FC), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2020, per abitazioni civili in stato conservativo normale da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di €1450,00 ad un massimo di €1.700,00.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, viene individuato un valore intermedio e pari a €1.575,00 al mq al quale viene applicato il coefficiente di vetustà (50 anni – 0,675); dal calcolo si ottiene **€ 1063,12 al mq.**

### CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atto di compravendita comparabile n.1, atto di compravendita comparabile n.2 e valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

$$\text{➤ } (\text{€ } 1043,35 + \text{€ } 740,05 + \text{€ } 1063,12) = 2846,52/3 = \text{€ } \mathbf{948,84 \text{ al mq}}$$

#### **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); per il computo della superficie esterna lorda commerciale viene utilizzato 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, desumibili anche dalle planimetrie allegare, saranno ragguagliate nel calcolo che 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 dei balconi e delle verande oscilla da 35% a 80%; poiché il terrazzo presenta un ingombro con larghezza dimensionale più vivibile, verrà considerato un parametro intermedio e pari al 50%;
- ✓ il coefficiente di ponderazione delle cantine indirette dovrebbe essere pari al 25% ma poiché il vano si trova in condizioni conservative pessime che limitano i possibili utilizzi del vano, si ritiene che il coefficiente congruo di ponderazione dell'autorimessa sia equivalente al 15%;

Le superfici interessate sono:

- Appartamento abitabile con altezza utile interna variabile da circa cm. 340 a circa cm. 370 con superficie pari a mq 91,9 calcolato per intero
- Terrazzo con superficie pari a mq 5,5 calcolato al 50%
- Cantina a piano interrato pari a mq 6,00 calcolata al 15%
- Cantina a piano terra pari a mq 5,80 calcolata al 25%

e complessivamente

$$(mq\ 91,9 \times 1) + (mq\ 5,5 \times 0,5) + (mq\ 6,0 \times 0,15) + (mq\ 5,8 \times 0,25) =$$

$$91,9 + 2,75 + 0,9 + 1,45 = \mathbf{mq\ 97,0}$$

#### **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 agli esecutati 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:

$$\mathbf{mq\ 97,0 \times \text{€ } 948,84 = \text{€ } 92.037,48}$$

##### DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI, RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI ED EVENTUALE SANATORIE.

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi allo smontaggio dell'infisso del terrazzo e ai ripristini dell'uso improprio del ripostiglio in camera e del disimpegno in soggiorno, pari a € 1.000,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*.

$$\mathbf{\text{€ } 92.037,48 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 91.037,48}$$

➤



## DEDUZIONE COSTI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla pratica in sanatoria per la chiusura di una porta/finestra fra il vano bagno e il ripostiglio sul vano scala e l'apertura di una porta finestra fra vano pranzo e terrazzo pari ad € 5.000,00 comprensivo di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, spese tecniche e accatastamento finale, come precedentemente descritto al *Punto 14*.

**€ 91.037,48- € 5.000,00 = € 86.037,48**

## DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE

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 insolute 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 € **8.603,75** 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 occulti e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:



€ 86.037,48 - € 8.603,75 = € 77.433,73

e per arrotondamento **€ 77.000,00**

**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 agli esecutati 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 secondo piano con cantina a piano interrato e pro-servizio a piano terra accessibile dal cortile condominiale, all'interno di condominio "Vespignani" formato da n.11 unità immobiliari, in angolo fra viale Vittorio Veneto e via Francesco Daverio a Forlì (FC).

Il fabbricato condominiale è stato costruito prima del 1967 e appartiene al tessuto residenziale del centro storico in zona carente di infrastrutture e sottoservizi.

Il complesso condominiale e l'appartamento oggetto di pignoramento presentano caratteristiche architettoniche che non rispondono più alle normative attuali come risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico ed eliminazione delle barriere architettoniche; anche il livello di finiture presenti e lo stato conservativo delle componenti edilizie non soddisfa più le richieste del mercato immobiliare attuale.

La ricerca di accesso di atti abilitativi riferita alla proprietà in esame e ai precedenti proprietari non ha prodotto alcun documento come dichiarato dall'Arch. Massimo Visani, dirigente tecnico comunale del servizio preposto alla consultazione degli atti di archivio, ed in seguito a ciò viene considerato come titolo abilitativo legittimo la planimetria catastale di primo impianto che risale al 1961.

Le difformità edilizie rilevate sono in parte da ripristinare con rimozione, in parte da regolarizzare con pratica in sanatoria ed in parte da classificare come tolleranze grafiche esecutive.

La proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179 Part. 1 Sub 16 (A/4) oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato



Foglio 179 Part. 1 sub 33 (corte interna comune a tutti i subalterni), sub 36 (androne carrabile comune ai sub 10, 11, 12, 13, 16 e 26) e sub 37 (vano scala comune ai sub 14, 15 e 16).

L'area su cui sorge il fabbricato (area coperta e scoperta) è distinta in catasto terreni al Foglio 179 Part 1 (ente urbano – mq 854).

Gli impianti sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo ma privi di dichiarazioni di conformità; solo la caldaia dell'appartamento e l'impianto elettrico delle aree comuni sono dotati di certificato di conformità degli impianti.

I servizi di fornitura di acqua, gas e luce sono autonomi e contabilizzati in idonee nicchie per contatori condominiali in prossimità degli ingressi.

Alla data del sopraluogo (02.07.2021) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile; l'area scoperta, interna alla corte condominiale è accessibile dai vani scala condominiali e dall'androne carrabile comune.

Il condominio è formato da 3 piani fuori terra + 1 piano interrato e non è dotato di ascensore.

L'appartamento a destinazione residenziale presenta un'altezza netta interna di circa cm. 340/370 al piano secondo ed è formato da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno utilizzato come soggiorno, terrazzo chiuso a loggia ed utilizzato come ripostiglio, 1 camera, 1 ripostiglio utilizzato come camera, 1 bagno, 1 disimpegno distributivo; a piano interrato è presente 1 cantina accessibile dal vano condominiale e a piano terra 1 pro-servizio accessibile dal cortile condominiale.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento di mq 91,9 - terrazzo di mq 5,5 – cantina interrata di mq 6,00 e pro-servizio a piano terra di mq 5,80; inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio "SIM" la superficie lorda commerciale complessiva è mq 97,00.

#### MILLESIMI

Il condominio è formato da n.11 unità immobiliari; la quota millesimale della proprietà oggetto di pignoramento è 64,8400.

#### 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 € 5,9 a € 7,6 al mq.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01* viene individuato un valore intermedio pari a € 6,75 al mq che con l'applicazione del coefficiente di vetustà quantificato al *Punto 20.01* pari a 50 anni (0,675) diventa € 4,55 al mq.

Da ciò  $\text{mq } 97,00 \times \text{€ } 4,55 = \text{€ } 441,35$  arrotondato a **€ 440,00** al mese e canone annuo di **€ 5.280,00** (*cinquemiladuecentottantaeuro/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 PIÙ 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 delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è

[REDACTED]  
[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.**

Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Forlì, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nell'annotazione viene indicato "ai sensi e per gli effetti della Legge 218/1995 gli sposi dichiarano [REDACTED]

[REDACTED]

Nel certificato contestuale di famiglia il [REDACTED]  
[REDACTED] e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 20.03.2021 il nucleo familiare era così composto:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

(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 18.03.2008 ad oggi, [REDACTED]  
[REDACTED] sono residenti a Forlì in via Francesco Daverio n.32 (int.2).

**27) VERIFICHI, 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 persone fisiche.

**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. 13). 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. 13).

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 - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
<b>All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI</b>
<b>All.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE CATASTALI</b>
<b>All.03 - ELABORATO GRAFICO da PLANIMETRIA CATASTALE di primo impianto</b>
<b>All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All.05 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</b>
<b>All.06 - VISURA CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE</b>
<b>All.07 – CONDOMINIO VESPIGNANI (verbale assemblea, prevent, rate e precisazioni)</b>
<b>All.08 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All.09 - ACCESSO ATTI D'ARCHIVIO - COMUNICAZIONE CAPO UFFICIO</b>
<b>All.10 - DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI (caldaia e parti comuni)</b>
<b>All.11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>
<b>All.12 - DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All.13 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *</b>
<b>* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, li 01.09.2021

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Enrica Rossi

