

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare N. 100/2022

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. GIANLUCA BARRAVECCHIA

CTU STIMATORE
DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via Pienza, 50 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406
n. tel 335/6953323 - MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.5
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.6
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.7
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.21
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.23
03.01) PROPRIETA'	pag.23
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.24
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.24
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.27
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.27
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.27
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.27
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.28
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.28
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.29
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.29
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.30
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA-PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.32
13.01) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.33
13.02) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.34
14) OPERE ABUSIVE	pag.35
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.36



16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.36
18) ACCATASTAMENTI	pag.37
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.37
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.37
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.37
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.39
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.42
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI	pag.43
20.05) VALORE FINALE	pag.44
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.45
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.45
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.46
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.47
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.47
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.47
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.47
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.47
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.48
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.48
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.48
ELENCO ALLEGATI	pag.50



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via Pienza n.50, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 29 novembre 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 5 dicembre 2022, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario Avv. Gianluca Barravecchia in data 03 marzo 2023 (ore 9,30) e data 31.03.2023 (ore 9,00), 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 16 gennaio 2023, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Gianluca Barravecchia.

La spedizione della raccomandata ha avuto esito negativo con la riconsegna della lettera iniziale per compiuta giacenza; quindi alla data ed ora indicati (03 marzo 2023 – ore 9,30) non è stato possibile eseguire il sopralluogo e solo successivamente, a seguito della comunicazione del custode giudiziario depositata in loco durante il primo sopralluogo, il 31 marzo 2023 (ore 9,00) è stato possibile eseguire il sopralluogo.

Si allega la busta riconsegnata al CTU stimatore dal servizio postale per compiuta giacenza (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:

- *Appartamento al piano terzo con cantina interrata ed autorimessa a piano terra in edificio condominiale denominato "CONDOMINIO BELLINI" ed ubicato nel Comune di Forlì in piazza Francesco Petrarca n. 21 ad una distanza di circa Km. 1 dal centro storico della città.*
- *Comproprietà di parti comuni così costituite: vano scala, vano ascensore, corte, atrio, vano contatori elettrici a piano terra; autoclave e centrale termica a piano*



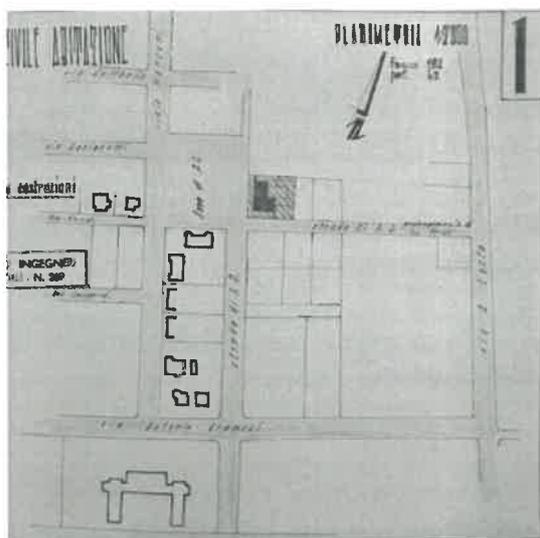
interrato; sala macchine ascensore a piano settimo; corte privata di uso pubblico.

L'immobile è situato in un edificio condominiale composto da n. 42 unità immobiliari (21 abitazioni, 6 negozi e 15 autorimesse) e si sviluppa su 8 piani fuori terra e 1 piano interrato.

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 1.505 catastali.

Alla data dei sopralluoghi (03.03.2023 e 31.03.2023) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile: la corte privata comune sul retro del condominio risulta delimitata da recinzioni e l'accesso carrabile avviene da via Giuseppe Verdi n. 51; l'accesso all'area privata di uso pubblico sul fronte del fabbricato invece è privo di recinzioni e l'accesso pedonale avviene da piazza Francesco Petrarca n.21.

Si allega una planimetria con evidenziata l'intera proprietà condominiale in angolo fra piazza Petrarca e le vie Giuseppe Verdi e Torquato Tasso.



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

- **Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in piazza Francesco Petrarca n.21**
 - Foglio 182 part. 116 sub 11
Cat. A/3 classe 3 vani 5
Superficie catastale mq. 84, escluso aree scoperte mq. 81
Rendita Catastale € 361,52
 - Foglio 182 part. 116 sub 32
Cat. C/6 classe 2 consistenza mq 13
Superficie catastale mq. 13 Rendita Catastale € 57,74



Il tutto, per la quota di 1/1, in capo alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

oltre alle parti comuni:

- Foglio 182 part. 116 sub 45 (vano scala, vano ascensore, corte condominiale, atrio, vano contatori elettrici, autoclave, centrale termica e sala macchine ascensore)
Bene comune non censibile
- Foglio 182 part. 116 sub 46 (corte privata di uso pubblico)
Bene comune non censibile

COMMENTI:

Le planimetrie catastali dell'immobile sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di piccole tolleranze costruttive che verranno analizzate al *Punto 13.04*.

CONFINI:

L'appartamento a piano terzo confina con il sub 12 ([REDACTED]).

La cantina a piano interrato confina con il sub 15 ([REDACTED]).

L'autorimessa a piano terra confina con il sub 33 ([REDACTED]).

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

Mappa catastale, planimetria catastale della proprietà, quadro dimostrativo dei subalterni, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

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

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 1659 del 05.05.2022 con trascrizione del 31.05.2022 (Registro Particolare 7211 – Registro Generale 10300).
I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto Fabbricati, sono corrispondenti a quelli catastali e sono: Foglio 182 part. 116 sub 11 e sub 32.
I dati catastali inerenti il terreno pertinenziale del fabbricato condominiale riferito al Catasto Terreni (Foglio 182 part. 116), quale ente urbano senza reddito, in riferimento alla quota di comproprietà sulle parti comuni come per legge (ai sensi dell'art. 1117 del codice civile) della proprietà oggetto di pignoramento, non sono indicati nell'atto di pignoramento.
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 31.05.2022 (Registro Particolare 7211 Registro Generale 10300)
Le generalità, i dati catastali e gli immobili descritti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì,



sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato.

QUADRO D

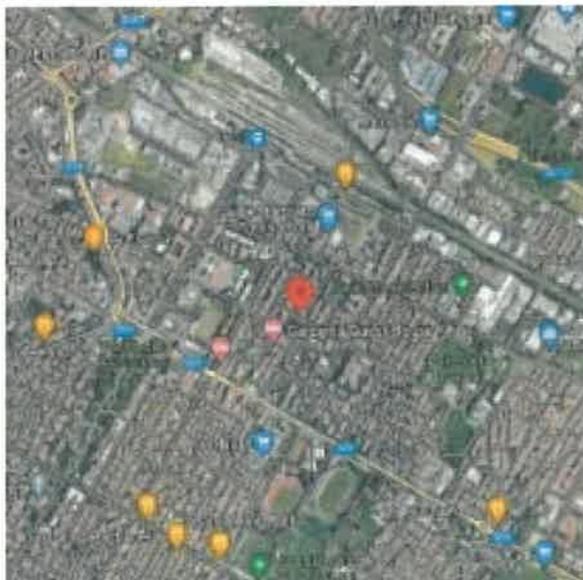
Nel quadro "D" non sono presenti precisazioni.

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 condominiale (Foglio 182 part. 116 come ente urbano di mq 1.505) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 182 part 116 sub 11 e sub 32) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento per la intera e piena proprietà.

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

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO



La proprietà, oggetto di esecuzione immobiliare, si trova nel condominio Bellini, il quale è situato all'interno del centro cittadino di Forlì, nelle immediate vicinanze della via Emilia, della stazione e del centro storico di Forlì.



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

L'impianto urbanistico generale, infatti, è carente di infrastrutture come parcheggi pubblici o aree a verde e nelle proprietà private risulta sempre più importante riuscire a reperire posti auto per il parcheggio privato sia all'interno che all'esterno delle strutture.



FOTO 01 - CONDOMINIO BELLINI
PIAZZA F.PETRARCA 21



FOTO 02 - CONDOMINIO BELLINI
VISTA DA VIA T.TASSO



FOTO 03 - CONDOMINIO BELLINI
PIAZZA F.PETRARCA 21



FOTO 10 - PARCHEGGIO SU PIAZZA
F.PETRARCA



FOTO 11 - GIARDINO PUBBLICO DI
PIAZZA F.PETRARCA



FOTO 12 - INGRESSO CARRABILE

Il grande edificio, costruito nel 1961 su impianto ad “L” con vano scala centrale di collegamento di tutti i livelli, ha raggiunto la consistenza volumetrica presente oggi e dall'epoca di costruzione non ha subito altri interventi edilizi sostanziali.

L'aspetto esteriore, nonostante l'epoca di costruzione, si presenta oggi in discrete condizioni conservative che dimostrano una buona attenzione alla manutenzione ordinaria da parte della proprietà condominiale.

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

Anche il manufatto edilizio, pur manifestando una discreta qualità strutturale, non risponde più alle normative in materia di sicurezza antisismica, di risparmio energetico, di isolamento acustico e non raggiunge pienamente altri parametri dimensionali connessi alla normativa d'igiene ambientale e di eliminazione delle barriere architettoniche per l'accessibilità a soggetti con ridotte capacità motorie.

La struttura portante, pur essendo a telaio in cemento armato, presenta dimensioni e materiali con caratteristiche tipiche delle conoscenze dell'epoca sul comportamento



antisismico delle strutture e non raggiunge i minimi normativi vigenti oggi nelle nuove costruzioni edilizie.

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

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

Le aree comuni, progettate con i parametri dimensionali prescritti negli anni '60, non rispondono oggi a tutte le prescrizioni e normative vigenti in campo di sicurezza e di accessibilità, come la larghezza dei percorsi, l'ingombro delle scale, l'altezza dei parapetti e le dimensioni del vano ascensore, risultando pertanto non adeguate alle esigenze attuali.

L'ascensore, oggi funzionante, presenta un vano di ridotte dimensioni che pur risultando idoneo al trasporto di persone, non rispetta i limiti dimensionali richiesti dalla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e limita l'accessibilità al fabbricato a persone con ridotta capacità motoria.

L'area comune esterna sul retro del fabbricato è occupata dalle autorimesse private, dalla corsia carrabile di accesso, dall'area di manovra e da un piccolo giardino condominiale, mentre quella di uso pubblico sul fronte principale è costituita da uno spazio libero utilizzato come percorso pedonale e come parcheggio di automobili.

Ad esclusione del verde, le superfici delle aree esterne sono completamente pavimentate da asfalto o lastre di pavimento gommoso e le aree così costituite sono completamente prive di connotazione architettonica.

Il fronte del fabbricato è completamente libero da manufatti in grado di valorizzare l'ingresso condominiale sia per i residenti che per eventuali visitatori esterni.

L'accesso alla proprietà condominiale presenta barriere architettoniche che limita l'accesso a persone con ridotta capacità motoria o a disabili: nell'atrio d'ingresso infatti, anche se dotata di idoneo corrimano, è presente una scala di accesso costituita da circa 4 gradini senza rampa inclinata ed il vano ascensore non presenta l'ingombro dimensionale minimo per la normativa di eliminazione delle barriere architettoniche.

L'ingresso sul fronte principale non perfettamente accessibile, è sostituibile dall'ingresso carrabile sul retro dell'immobile in quota altimetrica costante, ma l'ingombro dimensionale dell'ascensore necessita di interventi di adeguamento.

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

Alla data dei sopralluoghi (03.03.2023 e 31.03.2023) l'immobile pignorato si presentava ben identificato ed identificabile, tramite vano scala condominiale dotato di ascensore che collega tutti i piani dell'edificio.

L'appartamento è così composto: ingresso, studio, camera, bagno, cucina, soggiorno e 2 balconi a piano terzo; cantina a piano interrato; autorimessa a piano terra accessibile dalla corte condominiale.

Il piano abitabile dell'appartamento presenta un'altezza utile interna pari a circa ml.



3,0 e al piano interrato, trattandosi di servizi, l'altezza si riduce fino a circa ml.2,0.

Nell'ambito delle aree comuni, per le quali la proprietà in oggetto possiede una proporzionale quota di comproprietà, inoltre, il condominio è dotato di spazi a servizio comune così identificati: vano scala con vano ascensore di collegamento di tutti i piani, atrio d'ingresso e corte esterna a piano terra, vano contatori elettrici, autoclave e centrale termica a piano interrato, sala macchine a piano settimo, corte privata di uso pubblico sul fronte principale esterno.

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

- Alloggio al piano terzo circa mq. 46,0
- Balconi dell'alloggio circa mq. 2,0 + 4,5= mq. 6,5
- Cantina nel piano interrato circa mq. 13,0
- Garage a piano terra accessibile dalla corte esterna comune circa mq. 14,0

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

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

Nell'appartamento è stata riscontrata 1 difformità edilizia ed alcune difformità più lievi che complessivamente non alterano la determinazione della rendita catastale e non limitano la commerciabilità dell'immobile.

La difformità principale è costituita dalla costruzione di un vano studio in prossimità dell'ingresso che non risulta nel titolo abilitativo del 1961 ma è stato regolarmente accatastato nel 1963, pertanto verrà prevista una pratica in sanatoria per regolarizzare la conformità edilizia nel solo titolo abilitativo.

Le difformità più lievi rilevate invece sono identificabili in errori grafici di restituzione dell'elaborato planimetrico e tali irregolarità rientrano nella definizione di "tolleranza costruttiva" (art.19-bis L.R. 23/2004); fra queste piccoli ingrossamenti delle murature per il passaggio di impianti oppure piccoli spostamenti di tramezzi o di porte interne.

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



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

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

Il fabbricato è dotato di Autorizzazione di abitabilità/usabilità N. 6026 del 13.06.1962 ottenuta in conformità alla Licenza Edilizia N. 25697/1961 e dall'epoca di costruzione non sono stati eseguiti lavori edili di sostanziale entità nell'appartamento pignorato e nemmeno nelle parti comuni condominiali.

Le componenti del fabbricato e le finiture dei materiali risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio (anni '60) e anche se non rispettano le esigenze di estetica e funzionalità richieste oggi dal mercato, si presentano in discreto stato conservativo e sono ancora idonee ad un immediato utilizzo.

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

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati di conformità.

Si precisa che i servizi di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati condominiali e che nel periodo 2003-2006, sono state rinnovate le componenti impiantistiche del generatore compreso il combustibile da nafta a gas naturale; sono pertanto presenti i titoli autorizzativi, la documentazione impiantistica e le relative conformità degli impianti condominiali di gas e canna fumaria.

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE ESTERNE

L'esterno dell'edificio risulta intonacato di colore chiaro con riquadrature color mattone a costituire un disegno geometrico ad elementi bianchi verticali e gialli orizzontali che individua esteticamente il livello dei solai, delle colonne e degli architravi delle finestre.

Alla composizione piena in muratura, si contrappone il vuoto dei balconi che si ripetono su tutti i piani con parapetto vetrato opaco su telaio in ferro ed insieme alla copertura piana, viene a delimitare un grande parallelepipedo a conformazione di "L" di colore bianco.





FOTO 04 - CONDOMINIO BELLINI
VISTA DA VIA G.VERDI



FOTO 05 - PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO 06 - DETTAGLIO PROSPETTO
RETROSTANTE

Se il palazzo presenta la stessa finitura su tutti i piani, il piano terra si distacca sia come funzioni (negozi e atrio d'ingresso condominiale) che come finiture estetiche e la scelta di utilizzare solo materiali di rivestimento valorizza le funzioni più pubbliche preservando le condizioni conservative e la durabilità dei materiali.

Le superfici delle pareti sono completamente rivestite di mattonelle scure quadrate in corrispondenza dei negozi e in listelli orizzontali con dettagli in pietra naturale su architravi, imbotti e soglie d'ingresso nelle aree del condominio.



FOTO 43 - INGRESSO CONDOMINIALE

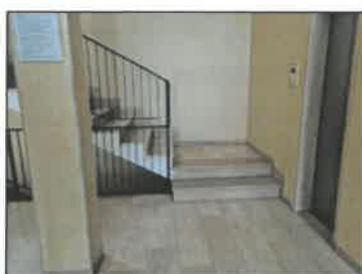


FOTO 44 - VANO SCALA
CONDOMINIALE



FOTO 45 - MARCIAPIEDE ESTERNO



FOTO 46 - IMPIANTO DISTRIBUZIONE
GAS NATURALE



FOTO 47 - AREA COMUNE PER BICI



FOTO 48 - VANO CONTATORI
ELETTRICI

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con avvolgibile in pvc di colore rosso.

La porta d'ingresso condominiale ha struttura in alluminio bronzato e vetro, mentre i portoncini d'ingresso ai singoli immobili sono in legno con imbotti in pietra naturale nel vano muratura.



La porta dell'ascensore presenta finitura alluminio liscio di colore argento sempre con imbotte in pietra naturale nel vano muratura.



FOTO 40 - ASCENSORE E INGRESSO DELL'APPARTAMENTO



FOTO 41 - VANO SCALA CONDOMINIALE



FOTO 42 - INGRESSO CONDOMINIALE

Le pareti interne delle aree condominiali sono tinteggiate con trattamento plastico lavabile di colore pastello ed in prossimità dell'ingresso è presente un rivestimento in pietra naturale venata di colore avorio distribuito sull'intera parete d'ingresso.

La pavimentazione, la scala e i relativi battiscopa sono in pietra naturale di colore bianco avorio, tipo trani o similare, di conformazione estetica più uniforme per pedate/alzate e di conformazione estetica più venata per le aree distributive condominiali.



FOTO 49 - DISIMPEGNO INTERRATO CANTINE



FOTO 50 - DETTAGLIO PAVIMENTI CONDOMINIALI



FOTO 51 - DETTAGLIO PAVIMENTI CONDOMINIALI

I parapetti delle scale sono costituiti da pannelli in vetro opaco con finitura bocciaardata su telaio in ferro e da ringhiere in ferro ad elementi verticali.

In riferimento ai parapetti esistenti sulle scale comuni e su tutti i balconi privati, si precisa che l'altezza di tali elementi non raggiunge oggi i minimi dimensionali richiesti dalla normativa di sicurezza degli edifici, pertanto è consigliabile, in prossimità di lavori futuri da eseguire sul palazzo o sui singoli appartamenti, un idoneo adeguamento dell'altezza di tutti i parapetti al minimo dimensionale di cm.100.





FOTO 22 - PORTONCINO INGRESSO



FOTO 23 - BALCONE



FOTO 24 - BALCONE

✓ DESCRIZIONE ALLOGGIO, CANTINA E GARAGE

La proprietà, oggetto di pignoramento, è formata da un alloggio a piano terzo, una cantina a piano interrato ed un' autorimessa a piano terra.

L'appartamento è formato dai seguenti locali con altezza utile netta di circa ml.3,00: studio, camera, bagno con vasca idromassaggio, cucina che si affaccia su 1 balcone, soggiorno che si affaccia su 1 balcone e disimpegno distributivo centrale; la superficie lorda complessiva dell'alloggio è circa mq. 46 oltre ai balconi.

La cantina, invece, collocata al piano interrato, ha un'altezza utile di circa ml.2,00 e una superficie lorda di circa mq 13,0.

L'autorimessa, posizionata all'esterno del complesso, è accessibile dal cortile esterno comune ed ha una superficie netta calpestabile di circa mq 14,0.

Le caratteristiche dimensionali dei vani sono ben proporzionate e accessoriate degli impianti necessari per un ottimale sfruttamento dello spazio.

I vani della zona giorno (cucina e soggiorno) sono identificati da una porta di accesso sia verso il disimpegno che verso un balcone esterno.

Le stanze presentano pareti libere per il mobilio che aumentano la flessibilità progettuale per future sistemazioni d'arredo interno.

Il corridoio distributivo interno è funzionale al collegamento diretto di tutti i vani e presenta ingombro dimensionale idoneo anche all'accesso a persone con ridotta capacità motoria.

Il bagno è dotato dei vasi sanitari necessari con diversi mobiletti di arredo e una grande vasca idromassaggio.

I balconi, anche se ben proporzionati, essendo completamente a sbalzo e senza chiusure verandate, non costituiscono un vero vano complementare all'abitazione e si limitano ad una semplice funzione di affaccio e contenimento di apparecchiature ed oggetti.

Ogni vano è dotato di idonea finestra/portafinestra, pertanto, sia per la posizione di piano (terzo) che per l'esposizione solare (nord, est e sud), si raggiungono facilmente i rapporti di illuminazione ed areazione prescritti dalla normativa per i requisiti di abitabilità degli alloggi.

Si segnala inoltre che l'appartamento, nonostante l'epoca di costruzione (1961) non è interessato da fenomeni di condensa per errata esposizione solare, scarsa areazione interna o



presenza di ponti termici che in molti casi causano la formazione di muffe sulle superfici interne.

La cantina interrata presenta una conformazione rettangolare ed un ingombro dimensionale che si prestano a differenti usi.

L'autorimessa esterna a piano terra è di conformazione rettangolare ed ideale al parcheggio di un'autovettura di piccole dimensioni e di eventuali motorini/biciclette; la corsia di manovra completamente libera da manufatti, presenta un ingombro dimensionale ideale per il transito carrabile in più direzioni.

Le dotazioni dell'alloggio, le sue caratteristiche dimensionali e la sistemazione interna, complessivamente forniscono all'appartamento una buona dotazione di spazi funzionali alla qualità dell'abitazione.



FOTO 13 - DISIMPEGNO D'INGRESSO



FOTO 14 - DISIMPEGNO



FOTO 15 - CAMERA



FOTO 16 - SOGGIORNO



FOTO 17 - CUCINA



FOTO 18 - CUCINA



FOTO 19 - BAGNO



FOTO 20 - BAGNO



FOTO 21 - CAMERA





FOTO 37 - AUTORIMESSA



FOTO 38 - INTERNO AUTORIMESSA



FOTO 39 - CANTINA INTERRATA

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE

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

I pavimenti cambiano come colore, materiale e formato in ogni ambiente e sono così distinti: monocottura di formato quadrato e montaggio in diagonale con differente colorazione per la zona giorno, il bagno e il disimpegno, listelli di legno per la camera e pietra naturale con venature decorative per il soggiorno.

Anche i rivestimenti presenti ad un'altezza di circa ml.2,0 nei bagni e circa ml. 1,60 in cucina sono in monocottura smaltata con differenti finiture, colore e formato.



FOTO 28 - DETTAGLIO PAVIMENTI

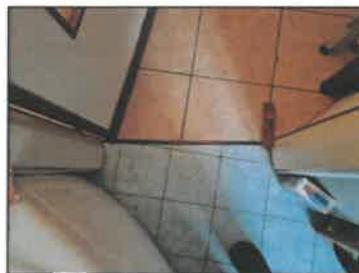


FOTO 29 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 30 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 13 - DISIMPEGNO D'INGRESSO



FOTO 14 - DISIMPEGNO

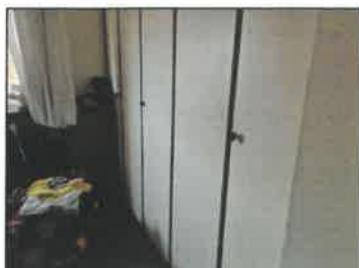


FOTO 15 - CAMERA





FOTO 25 - INFISSO E AVVOLGIBILE

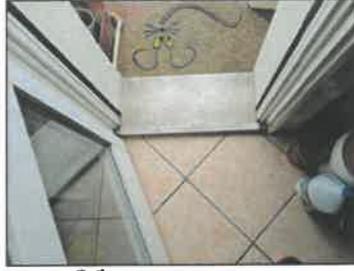


FOTO 26 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 27 - AVVOLGIBILE

I bagni sono completi di sanitari in ceramica di colore bianco e rubinetterie in acciaio cromato.

I battiscopa, ad esclusione dei vani con rivestimento a parete, sono in monocottura.

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

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

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

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con cornici in legno naturale e specchiature centrali vetrate con maniglie bronzate.

Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato di colore bianco dall'interno e colore legno naturale nell'esterno, senza particolari dispositivi di sicurezza anti-intrusione.

I balconi accessibili dal soggiorno e dalla cucina presentano un parapetto che non raggiunge l'altezza minima di cm. 100 imposta dalla vigente normativa; per entrambi servirebbero lavori di adeguamento dell'altezza tramite il montaggio di un tubolare in lamiera zincata e verniciata posizionato ad altezza opportuna.

Autorimessa e cantina sono prive di finiture e presentano semplici superfici in cemento.

La porta della cantina è in acciaio zincato e il portone del garage è in lamiera zincata di colore grigio.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE

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

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



gli stessi alla semplice manutenzione ordinaria.

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

Le superfici intonacate necessitano di interventi di tinteggiatura, anche se non sono visibili in superficie problematiche di degrado causate da infiltrazioni, condensa o muffa.

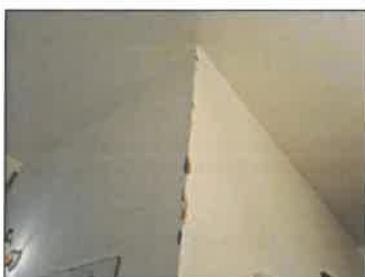


FOTO 52 - USURA INTONACO



FOTO 53 - MACCHIE E DISTACCHI DA UMIDITA'



FOTO 54 - UMIDITA' PIANO INTERRATO AREE COMUNI CONDOMINIALI

La cantina, oltre a necessitare di normali opere di manutenzione ordinaria come tinteggiatura e sostituzione di componenti usurate, presenta anche problemi di infiltrazioni, visibili soprattutto a soffitto e nel perimetro della finestra; tali problematiche sono in parte connesse a perdite di tubazioni che attraversano i solai e in parte alla struttura interrata che risente di umidità di risalita dalle fondazioni e dalle murature in aderenza al terreno; sono infatti presenti diverse macchie da umidità con infiltrazione e distaccamenti di tinteggiatura su soffitto e pareti.

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

L'esterno del fabbricato condominiale necessita di interventi di pulizia e tinteggiatura con particolare attenzione ai balconi che presentano macchie di umidità antiestetiche derivanti da problematiche di errata raccolta delle acque piovane.

Nonostante questa problematica di umidità antiestetica nei balconi sia molto evidente e visibile ad occhio nudo, nel breve periodo non sono previste spese di manutenzione straordinaria da parte del condominio, come riferito dall'Amministratore condominiale.

✓ DOTAZIONI TECNICHE E IMPIANTI

Il fabbricato è munito di impianto di riscaldamento centralizzato dove i consumi sono contabilizzati dall'Amministrazione di Condominio in parte sui reali consumi dell'alloggio e in parte su quota millesimale di proprietà.

La produzione di acqua calda sanitaria per il periodo invernale viene fornita dall'impianto condominiale e contabilizzata dall'Amministrazione di Condominio sulla base dei consumi delle singole unità; la produzione di acqua calda sanitaria per il periodo estivo, invece, viene prodotta da singoli boiler elettrici disponibili all'interno degli alloggi.



L'impianto di acqua potabile è centralizzato e viene contabilizzato con sub-contatori.

L'impianto di energia elettrica è alimentato da singoli contatori forniti da ENEL e collocati in idoneo vano contatori nel piano terra.

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

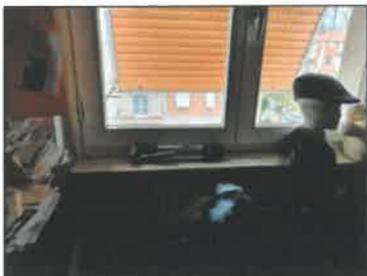


FOTO 31 - INFISSO E RADIATORE IN NICCHIA



FOTO 32 - INTERRUTTORE IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 33 - RADIATORE RISCALDAMENT



FOTO 34 - RADIATORE E TERMOSTATO



FOTO 35 - SCALDACQUA ELETTRICO



FOTO 36 - UNITA' ESTERNA POMPA DI CALORE RAFFRESCAMENTO

Nel vano autorimessa e cantina è presente solo l'impianto elettrico.

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

Sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati.

✓ 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 terzo (H. cm.300) mq. 46,0;



- Balconi dell'alloggio mq. 2,0 + 4,5 = mq. 6,5;
- Cantina a piano interrato (H. cm.200) mq. 13,0;
- Autorimessa a piano terra mq. 14,0;

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (LICENZA EDILIZIA N.25697 del 06.02.1961) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato e allegato, 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.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è dotato di ABITABILITA' N°6026 del 13.06.1962 alla Licenza Edilizia N° 25697 del 06.02.1961 (v. All. 09).

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rileva la presenza di una difformità edilizia (costruzione di vano studio) ed alcune tolleranze costruttive (art.19-bis L.R. 23/2004) che non costituiscono abuso edilizio.

Poichè la difformità edilizia rilevata è regolarmente indicata nella planimetria catastale che risale al 1963, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, per la regolarizzazione della difformità edilizia non è necessario un aggiornamento della planimetria catastale pertanto non viene alterata la determinazione della rendita catastale e non viene limitata la relativa commerciabilità.

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

Inoltre si precisa che le ipotesi di tolleranza costruttiva, fin qui descritte, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

La catalogazione delle pratiche, però, soprattutto per quelle di epoca remota come quella in esame, non fornisce quasi mai risultati totalmente completi e attendibili, in quanto spesso effettuata con metodologie disarticolate e non sempre verificate dagli addetti dell'Amministrazione Comunale.

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' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli



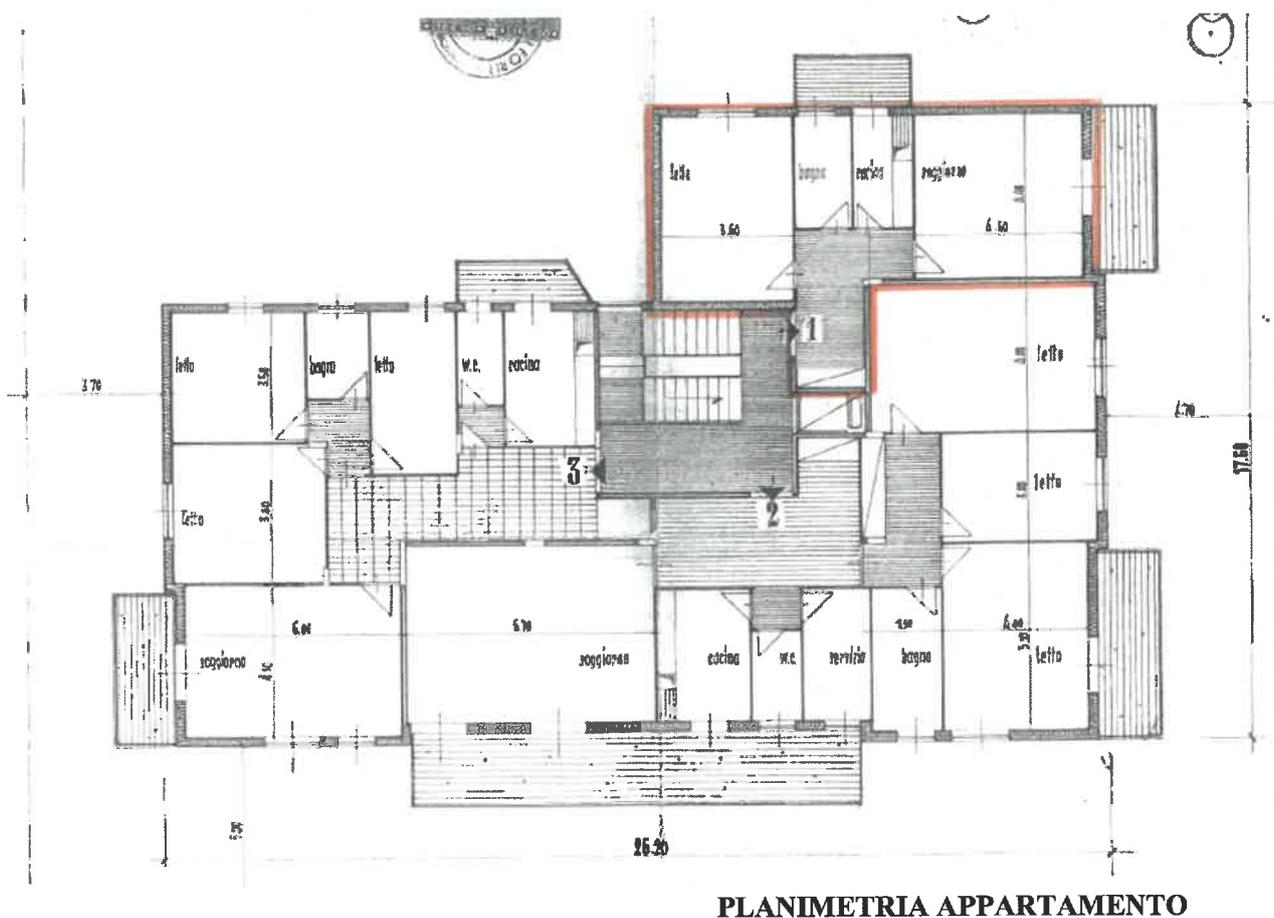
archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente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

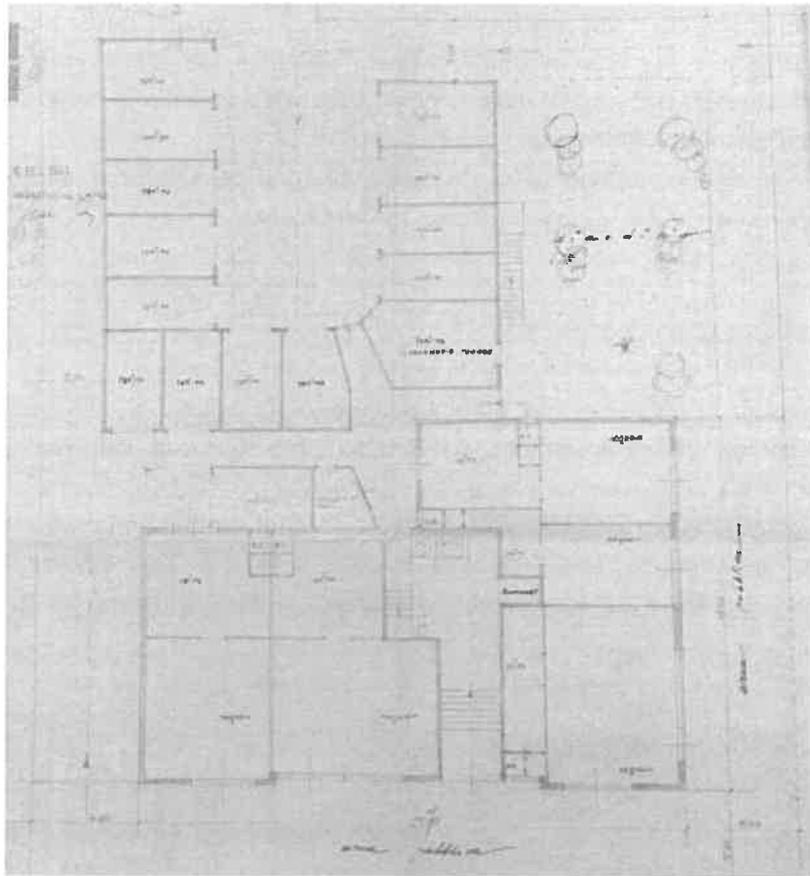
Nel caso in esame, comunque, si riconosce una discreta qualità e completezza dei precedenti titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

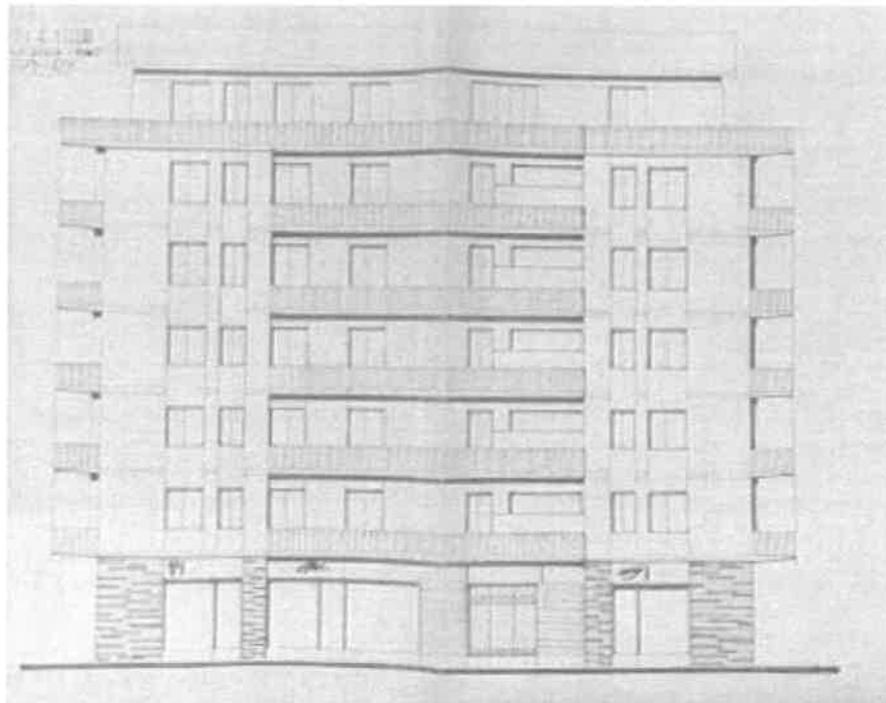
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante gli elaborati grafici, estrapolati dal titolo abilitativo approvato risalente alla Licenza Edilizia N°25697/1961

Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato approvato e quello attuale, rilevato durante i sopralluoghi (03.03.2023 e 31.03.2023) e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



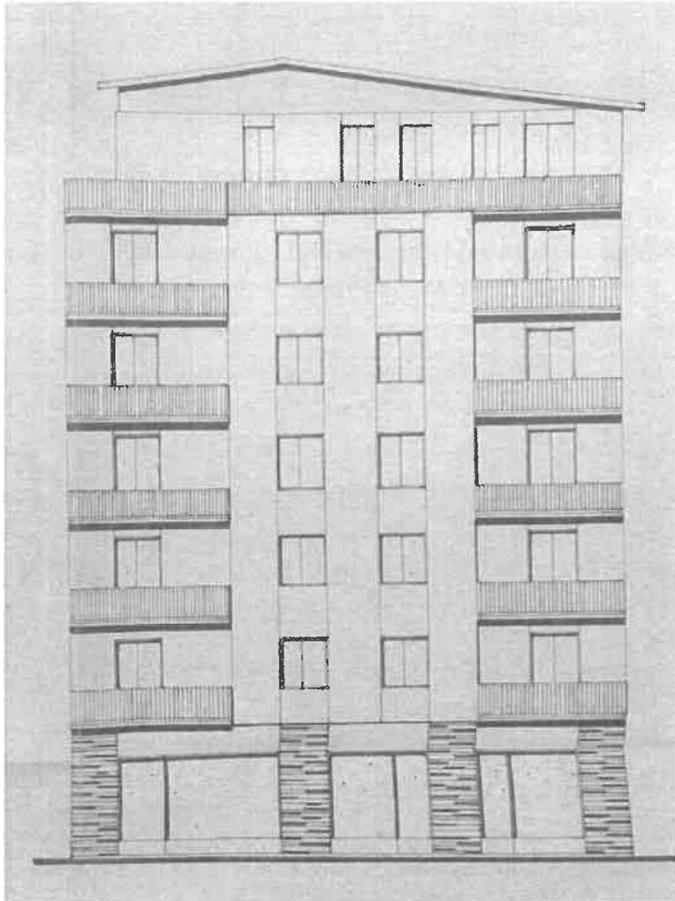


PLANIMETRIA PIANO TERRA

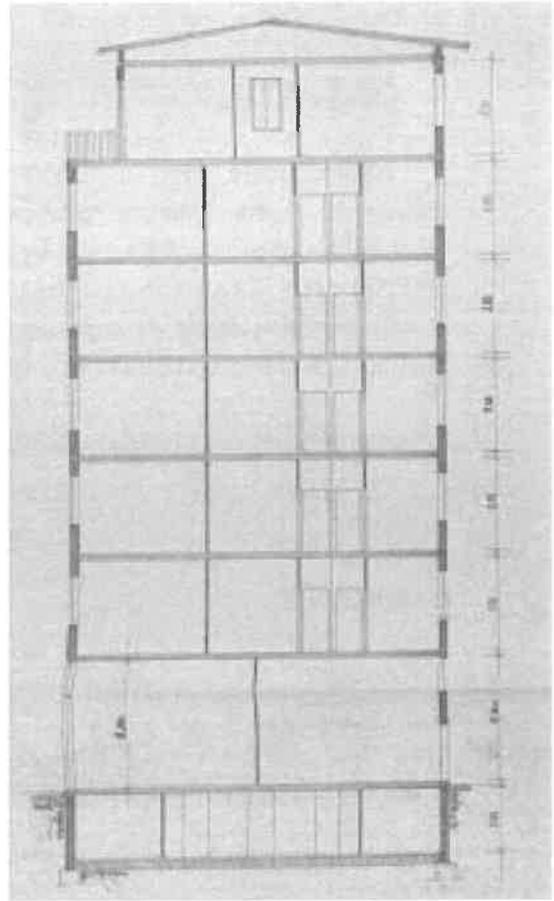


PROSPETTO PRINCIPALE





PROSPETTO PRINCIPALE



SEZIONE TRASVERSALE

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'

Il titolo di provenienza del lotto A in capo alla persona eseguita è un atto di compravendita redatto dal notaio Dott Domenico Guastamacchia per la quota piena e intera, ed in particolare:

Atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Guastamacchia Domenico il 22.03.2002



(repertorio n. 175082 - raccolta n. 15790 - trascritto a Forlì il 04.04.2002) dove la signora

vende

Appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Forlì in Piazza Petrarca n.21 con annesso vano cantina al piano cantinato e vano garage al piano terra, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 182Part. 116 sub 11 (cat. A/3 cl. 3 vani 5 R.C. € 361,52) e sub 32 (cat. C/6 cl. 2 mq 13 R.C. € 57,74) entrambi in via Bellini Vincenzo n.10.

Quota millesimale di aree condominiali 32,79, ivi compresa l'area coperta e scoperta distinta in Catasto Terreni del Comune di Forlì Part. 116 di mq 1.505.

VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nessuno

COMMENTI

Nessuno

03.02) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Fino a coprire il ventennio, non esistono titoli antecedenti.

Il primo titolo antecedente è un atto del notaio Dott. Gafà in data 03.04.1963 – registrato a Forlì il 16.04.1963 al n. 2364 e trascritto a Forlì il 24.04.1963 all'art. 4058.

Nell'atto di provenienza, non risultano riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, salvo il rispetto della normativa urbanistica del Comune di Forlì, le norme del Codice Civile e il regolamento del Condominio Bellini.

Il titolo di provenienza della proprietà, richiesto in copia al Notaio Domenico Guastamacchia e il regolamento del Condominio Bellini, si allegano alla presente relazione tecnico 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 Cristina Scozzoli) di cui all'art. 567, C.P.C.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi della persona esecutata e dei singoli immobili pignorati alla data del 12.01.2023 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 gravanti sugli immobili a nome Topi Michela per gli immobili nel Comune di Forlì, distinti in Catasto al foglio 182 Part. 116 sub 11 e 32 alla data del 12.01.2023:

➤ **Iscrizione contro del 20.05.2010**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
registro particolare 2142 registro generale 9232
Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico - Repertorio 242996/28379 del 14.05.2010.

Documenti successivi correlati:

- *Comunicazioe n.32 del 03.01.2012 di estinzione totale avvenuta in data 16.11.2011. Cancellazione totale eseguita in data 04.01.2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)*

➤ **Iscrizione contro del 05.12.2011**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
registro particolare 4011 registro generale 19970
Pubblico ufficiale Guastamacchia Domenico - Repertorio 246313/30275 del 16.11.2011.

➤ **Iscrizione contro del 31.03.2022**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
registro particolare 1056 registro generale 5870
Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Forlì - Repertorio 149 del 15.02.2022.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.2 del 02.01.2023 (restrizione di beni)*



➤ Iscrizione contro del 31.03.2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 1057 registro generale 5871

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 267 del 08.03.2022.

Documenti successivi correlati:

- *Annotazione n.3 del 02.01.2023 (restrizione di beni)*

➤ Trascrizione contro del 31.05.2022

ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 7211 registro generale 10300

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 1659 del 05.05.2022

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- *gravante l'intero di piena proprietà su immobile del Comune di Forlì Foglio 182, Part.116 Sub 11 (abitazione A/3 - abitazione di tipo economico - consistenza 5 vani) e Sub 32 (autorimessa C/6 – consistenza mq 13)*

QUADRO D

Nulla da segnalare

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

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 condominiale (Foglio 182 part. 116 come ente urbano di mq 1.505) per le aree comuni, a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 182 part 116 sub 11 e sub 32) identificano comunque correttamente l'intero immobile oggetto di pignoramento per la intera e piena proprietà.

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

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



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

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) dell'immobile, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale dell'immobile, visure catastali e elenco subalterni (v. All. 02).

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

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

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

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.

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



08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

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

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

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

Nell'ambito del RUE vigente costituito dalla Variante di adeguamento approvata con D.C.C. N° 179 del 01.12.2008 e relative successive varianti, la proprietà del condominio ricade interamente in sottozona B1.1 – zone residenziali della città contemporanea consolidata – tessuti residenziali compatti a tipologia mista – art. 33 delle norme di RUE.



RUE VIGENTE

Fra i vincoli si segnalano:

- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B – art. 34 delle norme di PSC.
- Aree di potenziale allagamento: art. 6 normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico – art. 32 delle norme di PSC.
- Elettrodotti esistenti – art. 56 delle norme di PSC.



- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea – art.45 delle norme di PSC.
- Non risulta essere stato percorso dal fuoco.

Non risultano altri vincoli particolari di RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del RUE del Comune di Forlì.

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

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

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

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

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio "Bellini" si avvale di un Amministratore di Condominio: Franchini geom. Alfredo, con studio in via Baratti n.9 - Forlì (FC).

L'Amministratore ha precisato che il Condominio "Bellini" ha una gestione finanziaria che va dal 01.05 al 30.04 e che alla data del 14.03.2023 si conoscono solo gli importi dell'ultimo consuntivo relativo alla gestione dal 01.05.2021 al 30.04.2022 e agli anni precedenti.

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

- eventuali spese condominiali arretrate e nel caso positivo quale fosse l'entità delle medesime dal 2020 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

L'Amministratore geom. Alfredo Franchini ha confermato che alla data del



14.03.2023 [REDACTED] con il condominio pari ad € 4.773,72 di cui € 1.883,49 frutto del nuovo esercizio e il restante importo dal saldo precedente.

In merito alla quantificazione delle spese annuali di gestione e manutenzione della proprietà in esame, l'Amministratore ha precisato che l'importo è di difficile quantificazione per le troppe variabili interessate nel calcolo della cifra, come il consumo dei servizi centralizzati (riscaldamento, acqua calda sanitaria ecc...), ma che ad oggi l'importo è circa € 1.890,00 annui.

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

Alla proprietà in esame è attribuita la quota millesimale di complessivi 32,79/1000 sulle aree condominiali.

Tali millesimi come sopra indicati corrispondono a quelli riportati nelle tabelle del consuntivo condominiale e nell'atto di provenienza (Atto Guastamacchia Domenico del 2002).

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.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta della Sig.ra **ROSSI ENRICA IN QUALITÀ DI TUTORA** del
TRIBUNALE DI FORLÌ
 Presentata in data **13/01/2023** agli atti con Prot. Com. n. **4066/2023**

CERTIFICA

Verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalle varianti di adempimento approvate con
 delibera di consiglio comunale n.179 del 10/03/2004 e relative successive varianti che il terreno
 di cui al Comune del Comune di Forlì è:

Foglio - Mappale:
163 - D18

risulta essere la seguente destinazione urbanistica:

- **Sottosono B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea omogenea - Tessuti residenziali compatti a tipologia mista - art. 33 delle norme di RUE. —**

si rilegano i seguenti:

- **Zone di tutela della struttura urbanistica - art. 21 del P.T.C.P. Art. 218** (Zone ad esclusione di tutela del paesaggio storico della città contemporanea - art. 34 delle norme di RUE);
- **Area di protezione idrogeologica - Art. 6** (Norme del Piano di Bacino Statale per l'area idrogeologica - art. 22 delle norme di RUE);
- **Interdizione estendi - edifici - estendi per la difesa e la salvaguardia dell'edilizia - (edifici) macchinari - 138V - Circo Intorno a Cabina elettrica - art. 36 delle norme di RUE;**
- **Restri per la salvaguardia di compatibilità dei potenziali estendi e pericoli per la salvaguardia sono (Sottosono 3) - art. 45 delle norme di RUE. —**
- **non risulta essere stato autorizzato dal Comune, ai sensi e per gli effetti della L. 337 del 21/03/2000**

In aggiunta a quanto sopra verificato risulta essere vincolato a prescrizione generale della legislazione in materia paesaggistica ed urbanistica di una pubblica.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 445/2000, n. 388 e dell'art. 12 della L.R. 3/10/2004, n.23 a correttezza delle prescrizioni urbanistiche riguardanti l'uso territoriale.

Il presente certificato non può essere prodotto agli effetti della pubblica amministrazione e nei privati rapporti di pubblica servizi art. 48, comma 1 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 70 del regolamento D.P.R. il presente certificato è valido per la durata di anni 1/10 dalla data del suo rilascio, sempreché non venga introdotto modifiche agli strumenti urbanistici.



1 di 3

20/01/2023 10:00

01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11

01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11 - 01/01/11

Forlì **20/01/2023**

In luogo del luogo
 Amministrativo Urbanistico
 (Sig. **Simona Rossetti**)
 Responsabile Servizio Urbanistico ai
 sensi di legge

Il documento CDU rilasciato in data 20.01.2023 (P.G.N. 7207/2023) certifica che la proprietà in oggetto ricade in sottozona B1.1 (Zone residenziali della città contemporanea - tessuti residenziali compatti a tipologia mista – art. 33 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.

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 ed autorimessa

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è legittimata dalla Licenza Edilizia N° 25697 del 06.02.1961, con sopraluogo sanitario del 12.05.1962 e relativo ottenimento dell'Abitabilità N° 6026 del 13.06.1962, a nome della [REDACTED]

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

Nello stato dei luoghi risulta una difformità edilizia interna rispetto al solo titolo abilitativo e piccole difformità classificabili come "tolleranze grafiche-esecutive".

La planimetria catastale depositata il 30.04.1963 risulta coerente con lo stato dei luoghi.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati risulta che l'ultimo titolo abilitativo valido è la Licenza Edilizia N°25697 del 06.02.1961 con relativa Abitabilità N° 6026 del 13.06.1962.

Si precisa che l'edificio non è in possesso delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti 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.

Inoltre 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.

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



Proprietà condominiale

Nell'ambito della proprietà condominiale sono stati reperiti i titoli abilitativi che nel 2003 hanno legittimato i lavori di sostituzione del generatore di calore condominiale di potenza nominale pari a Kw 345; fra questi:

- Denuncia Inizio Attività P.G.N. 40363 del 11.08.2003
- Denuncia Inizio Attività P.G.N. 49393 del 15.09.2006

Le opere contemplate nei titoli descritti sono:

- sostituzione della caldaia, del bruciatore e della canna fumaria
- apertura di un accesso esterno trasformando una finestra esistente in una porta-finestra accessibile dall'esterno
- adeguamento alla normativa antincendio poiché viene sostituito il combustibile a nafta con il gas naturale
- costruzione di scala esterna in cemento con sbancamento di una piccola porzione di cortile
- l'impianto elettrico rimane invariato

Nell'ambito della conclusione del procedimento infine sono quindi stati reperiti il certificato di prevenzione antincendio del 31.12.2007, la dichiarazione di conformità dell'impianto a gas del 29.09.2003 a firma della ditta Tecnoimpianti di Contoli s.r.l. e la dichiarazione di conformità dell'impianto della canna fumaria del 26.09.2006 a firma della ditta IVAC s.r.l. di Gramellini Stefano (v. All. 09).

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

Trattandosi di città contemporanea consolidata, caratterizzata da un tessuto residenziale compatto a tipologia mista con commistione di funzioni commerciali, artigianali ed industriali connesse alla residenza, la zona viene considerata satura e richiede soprattutto azioni di manutenzione edilizia ed urbana.

Come tale, la zona in esame ha completato il ciclo di crescita, e pertanto si considera esaurita la possibilità edificatoria e gli unici interventi ammessi sono quelli che conservano le volumetrie esistenti autorizzate.

Gli interventi, pertanto, potrebbero ricadere nella manutenzione straordinaria, nella ristrutturazione edilizia, nella demolizione con ricostruzione volumetrica, nella fusione/divisione di unità edilizie.

Gli usi funzionali possibili sono la residenza e il terziario diffuso, come uffici, studi professionali, servizi alla persona ecc.. con il relativo cambio di destinazione d'uso che non alteri le dotazioni di parcheggio privato necessarie.

Comunque, considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a



futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

13.02) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli abilitativi sono emerse le seguenti difformità edilizie:

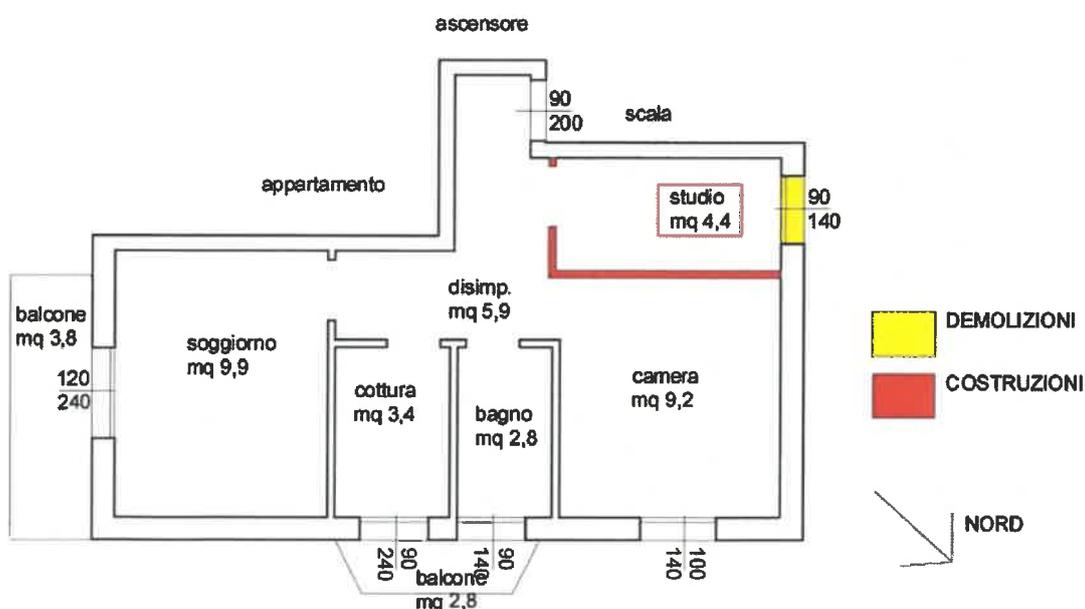
1. Costruzione di vano studio in prossimità dell'ingresso dell'appartamento e relativa finestra - Opera da sanare

Si presume che l'epoca dell'abuso risalga al 1961 in quanto tale opera è regolarmente documentata nella planimetria catastale depositata il 30.04.1963 e pertanto si presume non sia stata correttamente rilevata negli elaborati di fine lavori del titolo edilizio valido, così come per la relativa finestra presente negli altri piani dell'edificio e nelle immagini storiche del fabbricato.

Per la regolarizzazione dell'opera difforme, pertanto è necessaria una pratica amministrativa in sanatoria che non necessita di aggiornamento della planimetria catastale e pertanto non vengono alterati i parametri di vendibilità relativi alla rendita catastale.

2. Piccoli ingrossamenti di pareti per il passaggio di impianti e lievi spostamenti di pareti ed aperture interne – tolleranza grafica da non sanare.

Tali opere rientrano nella definizione di "tolleranza grafica ed esecutiva" e si presume che non siano state correttamente rilevate nelle fine lavori dei titoli abilitativi validi, pertanto non sono da considerare abusi edilizi e vanno regolarizzate nell'ambito di future pratiche edilizie.



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

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'istallatore (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.

La difformità edilizia riscontrata sopradescritta che è stato possibile classificare inseguito all'accesso agli atti, al sopraluogo e all'istruttoria del servizio edilizia privata, è sanabile attraverso una CILA di manutenzione straordinaria e la spesa da riconoscere, comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche è pari ad € 3.500,00; tale importo verrà detratto al *Punto 20.04* nel valore di stima finale dell'immobile.

Si precisa che l'ipotesi di sanatoria amministrativa concordata dall'Esperto Stimatore con i tecnici dell'Amministrazione Comunale, è stata descritta e quantificata come costi e sanzioni amministrative sulla base della normativa vigente e delle attuali interpretazioni legislative; ma considerando le continue modifiche temporali della normativa e la discrezionalità delle Amministrazioni Pubbliche in materia di pratiche di sanatoria e di obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, si invita il futuro acquirente a concordare al momento dell'acquisto dell'immobile le modalità e i contenuti delle pratiche amministrative di regolarizzazione che intende presentare, compresa la quantificazione di eventuali sanzioni amministrative da corrispondere.

E' proprio per la complessità della normativa e del suo evolversi in materia di sanatorie edilizie che è necessario inquadrare la fattibilità e gli oneri di spesa al momento in cui verranno presentate le pratiche amministrative; fattibilità e oneri per i quali si rimanda quindi a futuri approfondimenti con gli uffici Comunali che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

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



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

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

16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' 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'OBLIGO 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 il 06.03.2023 con il N° 06556-412646-2023 ed è valido fino al 06.03.2033; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 385,25 KWh/mq anno).

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



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

L'immobile è accatastato e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ma non conforme al titolo abilitativo valido, per cui non serve un aggiornamento della planimetria catastale.

La planimetria catastale dell'immobile si allega alla relazione di stima (v. All. 02).

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 similari a quelli in esame.

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



✓ POSIZIONE E INSERIMENTO NEL CONTESTO CITTADINO

L'immobile si trova nel centro urbano della città di Forlì, nelle vicinanze del centro storico della città, della stazione ferroviaria e della via Emilia.

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

✓ CONDOMINIO BELLINI

L'immobile è situato in un edificio condominiale composto da n. 42 unità immobiliari (21 abitazioni, 6 negozi e 15 autorimesse) e si sviluppa su 8 piani fuori terra e 1 piano interrato.

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 1.505 catastali.

La proprietà pignorata possiede 32,79/1000 di comproprietà delle parti comuni.

L'edificio risale al 1961 e si presenta in discrete condizioni estetiche e conservative sia dal punto di vista strutturale che architettonico.

I percorsi comuni e i vani condivisi si presentano in buone condizioni di manutenzione ordinaria e pulizia.

L'accessibilità alle parti comuni da parte di utenti con ridotta capacità motoria è funzionale anche se non completamente a norma della Legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89), come nel caso dell'accesso alla proprietà dall'ingresso principale ostacolato dalla presenza di una scala e le dimensioni del vano ascensore.

✓ STATO DI CONSERVAZIONE E VETUSTA'

Dall'epoca di costruzione (1961), il fabbricato non ha subito altri interventi sostanziali di ristrutturazione edilizia.

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

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

Verrà considerato, pertanto, un coefficiente di vetustà dell'immobile in grado di quantificare un deprezzamento calcolato per l'adeguamento di tutti i parametri edilizi necessari oggi per un'abitazione simile con caratteristiche architettoniche equivalenti; si è pertanto individuato un coefficiente di vetustà di 25 anni pari a 0,80 che quantifica il grado di vetustà dell'immobile, anche se non coincidente con la reale epoca di costruzione del fabbricato.



✓ LIVELLO DI FINITURE PRESENTI E CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

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

Pavimenti, rivestimenti, battiscopa, porte, finestre e avvolgibili sono usurati e da rinnovare.

Le pareti sono da tinteggiare.

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

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

Gli impianti oggi sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo, ma altamente datati e privi di dichiarazioni di conformità alle leggi vigenti.

✓ AUTORIMESSA PRIVATA

Considerate le problematiche di parcheggio delle autovetture private nelle zone altamente abitate come quella in esame, la presenza di autorimessa esclusiva migliora alquanto la vendibilità dell'appartamento, pur avendo la stessa caratteristiche architettoniche e dimensionali che ne limitano l'utilizzo a sole autovetture di piccole dimensioni, a motorini e/o biciclette.

✓ REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è regolarmente abilitato da Licenza Edilizia N°25697 del 06.02.1961 e relativa Abitabilità N°6026 del 13.06.1962.

I lavori di sostituzione del generatore di calore centralizzato effettuati dalla proprietà condominiale sono legittimati da DIA del 11.08.2003 e DIA del 15.09.2006.

✓ SITUAZIONE ATTUALE DEL MERCATO IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE SIA SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE CHE SU QUELLO NORMATIVO DI REGOLARITA' URBANISTICA

Il mercato immobiliare, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi mesi gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni; a beneficiare di questa minima ripresa del mercato sono soprattutto le abitazioni residenziali di livello medio/basso.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, l'appartenenza ad un condominio multipiano con tante proprietà e le mediocri condizioni conservative penalizzano la vendibilità, ma contemporaneamente la buona collocazione geografica rispetto al centro cittadino migliora sicuramente l'appetibilità sul mercato immobiliare.



20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE IN PIAZZA PETRARCA N.5 – FORLÌ

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.04.2022 (Notaio Alessandro Torroni - Repertorio n.23016) di immobile sito in Piazza Petrarca n.5 Forlì.

L'immobile è stato identificato e selezionato fra tutte le transazioni della zona negli ultimi anni, a seguito di raccolta e catalogazione di dati avvenuta nei relativi atti di compravendita reperiti.

Successivamente viene eseguito un approfondito esame delle caratteristiche peculiari verificate in loco dell'immobile comparabile e vengono definiti dei coefficienti di ragguaglio per la comparazione del valore commerciale delle singole caratteristiche peculiari.

- Porzione di fabbricato urbano formato da appartamento al piano terzo con cantina interrata ed autorimessa a piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 182 Part. 343 Sub 59 (cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. € 743,70), Sub 12 (cat. C/6, classe 4, mq 14, R.C. € 84,60).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 114.000,00.

Epoca di costruzione 1965.

Attestato di Prestazione Energetica classe "F" EPgl,nren pari a 200,02 KWh/mq anno.

Precedenti autorizzativi (Licenza Edilizia 1965, Variante 1966 e Abitabilità 1967).

Sanatoria Edilizia 2013 e Abitabilità 2013.

Dichiarazioni di conformità degli impianti assenti.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "DISCRETO".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 127,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 114.000,00/127,0 = € 897,64 \text{ al mq}$$

La proprietà comparabile presenta caratteristiche molto simili alla proprietà da stimare e fra queste:

- la posizione geografica (piazza Petrarca - identica);
- la destinazione urbanistica (tessuto residenziale - identica);
- l'epoca di costruzione (1961 e 1965 - similare);
- stato di conservazione (discreto - similare);
- la classificazione energetica (classe "G" e classe "F" - similare).



Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 29.04.2022 - Notaio Alessandro Torroni - Repertorio n.23016) è pari ad € 114.000,00/127,0 = € 897,64 al mq.

➤ VALUTAZIONE CON ATTO DI COMPRAVENDITA COMPARABILE IN VIA TORQUATO TASSO N.5 – FORLÌ

ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.10.2021 (Notaio Mario De Simone - Repertorio n.59363) di immobile sito in via Torquato Tasso n. 5 Forlì.

L'immobile è stato identificato e selezionato fra tutte le transazioni della zona negli ultimi anni, a seguito di raccolta e catalogazione di dati avvenuta nei relativi atti di compravendita reperiti.

Successivamente viene eseguito un approfondito esame delle caratteristiche peculiari verificate in loco dell'immobile comparabile e vengono definiti dei coefficienti di ragguaglio per la comparazione del valore commerciale delle singole caratteristiche peculiari.

- Porzione di fabbricato urbano formato da appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al Foglio 182 Part. 251 Sub 5 (cat. A/2, classe 3, vani 6, R.C. € 743,70), Sub 21 (cat. C/6, classe 4, mq 15, R.C. € 77,47).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 165.000,00.

Epoca di costruzione 1973.

Attestato di Prestazione Energetica classe "F" EPgl,nren pari a 253,64 KWh/mq anno.

Precedenti autorizzativi (Licenza Edilizia 1973, Variante 1973 e Abitabilità 1975).

Sanatoria Edilizia 1991 e Abitabilità 1991.

Dichiarazioni di conformità degli impianti assenti.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo "DISCRETO".

Le superfici dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile si possono parametrare con coefficienti commerciali in linea ai coefficienti della proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa con una superficie commerciale complessiva pari a mq 119,0.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 165.000,00/119,0 = € 1.386,55 \text{ al mq}$$

La proprietà comparabile presenta caratteristiche molto simili alla proprietà da stimare e fra queste:

- la posizione geografica (via Torquato Tasso - simile);
- la destinazione urbanistica (tessuto residenziale - identica);
- l'epoca di costruzione (1961 e 1973 - simile);
- stato di conservazione (discreto - simile);



- o la classificazione energetica (classe "G" e classe "F" - similare).

Da tutto ciò si evince che il valore unitario di spesa dell'immobile da stimare comparato con l'immobile venduto (Atto di compravendita del 21.10.2021 - Notaio Mario De Simone - Repertorio n.59363) è pari ad € 165.000,00/119,0 = € 1.386,55 al mq.

✓ VALUTAZIONE CON PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona artigianale e residenziale, relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2022, per abitazioni civili in normale stato conservativo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.450,00 ad un massimo di € 1.700,00 al mq.

Considerando la posizione dell'immobile e i criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, l'Esperto Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati sia il più elevato e pertanto € 1.700,00 al mq e con applicazione del coefficiente di vetustà già quantificato (25 anni - 0,80) si ottiene € 1.360,00 al mq.

CONCLUSIONI

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

$$(\text{€ } 897,64 + \text{€ } 1.386,55 + \text{€ } 1.360,00) / 3 = \text{€ } 1.214,73 \text{ al mq}$$

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).

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

In particolare, si precisa che:

- ✓ il coefficiente di ponderazione per locali seminterrati abitabili come taverne, lavanderie/stirerie e cantine è classificato a 0,6; ma nel caso in esame viene ridotto a 0,5 in quanto trattasi di cantina completamente interrata, non collegata all'appartamento, priva di pavimenti e dotata esclusivamente di impianto elettrico;
- ✓ il coefficiente di ponderazione dell'autorimessa/garage non collegata all'appartamento viene classificata a 0,5; ma nel caso in esame tale



parametro viene aumentato a 0,8, in quanto trattasi di autorimessa non interrata, direttamente accessibile dal cortile comune e disponibile in una zona della città dove c'è scarsità di parcheggio pubblico non a pagamento.

DESCRIZIONE	piano	SUPERFICIE LORDA INTERA	coefficiente di ragguaglio	superficie ragguagliata
ZONA ABITABILE	p. terzo	46,00	1,00	46,00
BALCONE	p. terzo	2,00	0,50	1,00
BALCONE	p. terzo	4,50	0,50	2,25
CANTINA	p. interrato	13,00	0,50	6,50
AUTORIMESSA	p. terra	14,00	0,80	11,20
			TOTALE	66,95

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

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

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

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

$$\text{mq } 66,95 \times \text{€ } 1.214,73 = \text{€ } 81.326,23$$

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

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi per la pratica in sanatoria amministrativa per la difformità edilizia rilevata sul posto.

La spesa per la CILA in sanatoria, comprensiva di sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche è pari ad € 3.500,00.

$$\text{€ } 81.326,23 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 77.826,23$$

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

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



apportata in tal senso.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

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

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali 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 € 7.782,62 pari al 10% del valore di stima della proprietà calcolato.

20.05) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

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

$$€ 77.826,23 - € 7.782,62 = € 70.043,60$$

e per arrotondamento **€ 70.000,00** (settantamilaeuro/00)



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

I beni pignorati risultano in capo all'esecutata 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 terzo piano con cantina interrata e autorimessa a piano terra, all'interno di condominio "BELLINI" in piazza F. Petrarca n.21, in prossimità del centro storico di Forlì, della stazione ferroviaria e della via Emilia.

Il fabbricato condominiale appartiene alla zona residenziale della città contemporanea consolidata (tessuto residenziale compatto a tipologia mista) e considerata l'epoca di costruzione (1961), dalla quale non sono stati eseguiti interventi edilizi sostanziali di ristrutturazione, il complesso condominiale e l'appartamento oggetto di pignoramento presentano uno stato conservativo discreto e un livello di materiali e finiture molto vecchio e risalente agli anni '60.

Il fabbricato è legittimato dalla Licenza Edilizia N°25697 del 06.02.1961 con relativa Abitabilità N°6026 del 13.06.1962.

La proprietà è distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 182 Part. 116 Sub 11 (cat. A/3) e Sub 32 (cat. C/6).

I servizi di fornitura di riscaldamento e di acqua calda sanitaria nel periodo invernale sono centralizzati e contabilizzati dall'Amministrazione di Condominio.

Alla data dei sopralluoghi (03.03.2023 e 31.03.2023) la proprietà pignorata si presentava ben identificata e identificabile; l'area esterna, formata dalla corte condominiale è recintata sul fronte retrostante dove si trova l'accesso carrabile alle autorimesse ed è priva di recinzione ad uso pubblico sul fronte principale.

Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento a destinazione residenziale presenta un'altezza netta interna di circa



cm.300 al piano terzo ed è formato da cucina, soggiorno, camera, studio, bagno, disimpegno e 2 balconi.

A piano interrato la cantina presenta altezza netta interna di circa cm. 200.

All'esterno a piano terra si trova l'autorimessa esclusiva idonea al ricovero di motorini e/o biciclette o piccola autovettura.

Le superfici lorde commerciali complessive sono: appartamento mq 46,0, balconi mq 6,5, cantina interrata mq 13,0, autorimessa esclusiva mq 14,0 e inseguito all'applicazione dei coefficienti di ragguaglio la superficie lorda commerciale complessiva è mq 66,95.

L'immobile presenta una sola difformità da sanare per la quale non è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Gli impianti presenti sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo ma datati e privi di dichiarazioni di conformità.

MILLESIMI

Alla proprietà è attribuita la quota di complessivi 32,79/1000 sulle parti comuni condominiali.

Tali millesimi corrispondono sia a quelli indicati nelle tabelle condominiali, sia a quelli indicati nell'atto di provenienza.

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 € 6,0 a € 6,9 al mq.

Considerata l'ottimale posizione dell'immobile ma lo scarso livello di finiture architettoniche, viene scelto un valore vicino alla soglia superiore e pari ad € 6,8 al mq e si ottiene un canone mensile calcolato di mq 66,95 x € 6,8 = € 455,26 arrotondato a € 455,00 al mese e canone annuo di € 5.460,00 (*cinquemilaquattrocentosessanta euro/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, si ritiene debba essere venduto in lotto unico.



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

Il codice fiscale della persona eseguita, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe [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.

La persona eseguita risulta di stato libero.

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.

[REDACTED]

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 all'Imposta di Registro in quanto intestato a persona fisica.

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

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

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (10.10.2023) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia all'esecutato e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 10.10.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

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

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

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



NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E'vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



ALLEGATI

	Allegato "A" *
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
All.01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
All.02	MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
All.03	ELABORATI GRAFICI
All.04	RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
All.05	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
All. 06	REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "BELLINI"
All.07	VISURA CONSERVATORIA CON NOTA DI TRASCRIZIONE
All.08	COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE
All.09	PRECEDENTI EDILIZI - LICENZA EDILIZIA 1961 - ABITABILITA' del 1962 – DIA CONDOMINIALI del 2003 e 2006
All.10	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
All.11	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
All.12	TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
	* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 22.08.2023

Con osservanza
CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

