

---

**Tribunale di Forlì**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: --OMISSISS--

contro: --OMISSISS--



N° Gen. Rep. **220/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FABIO SANTORO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - lotto unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Brasina  
**Codice fiscale:** BRSNDR70P16D705F  
**Studio in:** Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì  
**Telefono:** 0543.370584  
**Email:** ing.andreabrasina@gmail.com  
**Pec:** andrea.brasina@ingpec.eu



Beni in **Tredozio (FC)**  
Località/Frazione  
VIA XX SETTEMBRE N.25-27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

### Lotto: 1 - lotto unico

<b>1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>3</b>
2.1 IDENTIFICAZIONE.....	3
2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	3
2.3 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA).....	3
2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO.....	4
2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE.....	5
<b>3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.....</b>	<b>7</b>
<b>7. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>7</b>
<b>8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....</b>	<b>8</b>
8.1 PRATICHE EDILIZIE.....	8
8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....	8
8.4 CONVENZIONI E VINCOLI.....	8
<b>9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....</b>	<b>8</b>
<b>10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>9</b>
<b>11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI.....</b>	<b>9</b>
<b>12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU.....</b>	<b>9</b>
<b>13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO.....</b>	<b>9</b>
<b>14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO.....</b>	<b>9</b>
<b>15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO.....</b>	<b>10</b>
<b>16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>11</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Tredozio (FC)**  
Località/Frazione  
VIA XX SETTEMBRE N.25-27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 1 - lotto unico**

**1. COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO**

L'esecutato è stato avvertito; si precisa che in sede di sopralluogo l'esecutata era presente.

**2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Unita edilizia costituito da un edificio in centro storico. L'immobile è costituito da una corte interna ed è costituito da diverse camere al piano primo con loggia su corte interna. Si tratta di un vecchio palazzo signorile che affaccia sulla via centrale in cattive condizioni di manutenzione. Si precisa che alcune porzioni di immobile risultano fatiscenti e pericolanti. L'edificio è realizzato in muratura portante con solai in legno e tavelle.

**2.1 IDENTIFICAZIONE**

**Identificativo corpo:** fabbricato

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di --OMISSISS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: --OMISSISS--

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS-- foglio 15, particella 88, subalterno 8, comune Tredozio, categoria A/7, classe 1, consistenza 28 vani, superficie 1211, rendita € 2392.31

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Note: Fanno parte della stessa (28 vani e superficie catastale 1211 e rendita 2392.31) anche i seguenti :

foglio 15 part 90 sub 8

foglio 15 part 84 sub 6

foglio 15 part 89 sub 3

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS-- , foglio 15, particella 90, subalterno 9, comune Tredozio, categoria B/7, classe U, consistenza 19 mc, superficie 27 mq, rendita € 6.28

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS-- , sezione censuaria Tredozio, foglio 15, particella 87, qualità bosco alto, classe 1, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di

Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

## 2.2 CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

**Identificativo corpo:** fabbricato

vi è corrispondenza tra i dati catastali e l'atto di pignoramento

## 2.3 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona:	centrale normale
Area urbanistica:	residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe:	di tipo pedicollinare
Importanti centri limitrofi:	FAENZA a km 30.

## 2.4 DESCRIZIONE CORPO APPARTAMENTO

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto fabbricato**

Unità edilizia costituito da un edificio in centro storico. L'immobile è costituito da una corte interna ed è costituito da diverse camere al piano primo con loggia su corte interna. Si tratta di un vecchio palazzo signorile che affaccia sulla via centrale in cattive condizioni di manutenzione. Si precisa che alcune porzioni di immobile risultano fatiscenti e pericolanti. L'edificio è realizzato in muratura portante con solai in legno e tavelle. Gli infissi sono in legno; i pavimenti in cotto e tavelle, scale e loggiato in pietra tipo serena.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di --OMISSISS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSISS--

E' posto al piano: terra-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 (edificio vincolato dal ministero delle belle arti DLGS 42/2004)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25/27; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in cattive condizioni d'uso e manutenzione

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni      tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **scuri in legno**  
materiale protezione: **nessuna** condizioni: **scarse**

Infissi interni      tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura      materiale: **coppi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna      materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento      ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico      tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **nessuna**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Potenza nominale	20000
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTOGRAFIE SIGNIFICATIVE

Identificativo corpo: fabbricato



vista aere



vista esterna





vista interna



vista interna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



vista interna

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** --OMISSISS-- CF. --OMISSISS-- residente in BOLOGNA Via Mezzofanti n.91 dal 24/08/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO ADALBERTO MERCATALI, in data 24/08/1981, ai nn. 16866/4757; trascritto a FORLI', in data 29/08/1981, ai nn. -/7000.

Continuità delle trascrizioni: Si

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Abitazione a favore di --OMISSISS-- contro --OMISSISS--; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO iscritto/trascritto a BOLOGNA in data 02/03/2016 ai nn. 17578/2015.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** fabbricato

**Identificativo corpo:** fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

### 5. VISIONE ED ESTRAZIONE DELLE COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIG-

**NORAMENTO****Identificativo corpo:** fabbricato

E' stata presa visione delle planimetrie dell'immobile

**6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI****Identificativo corpo:** fabbricato

nessuno

**7. STATO DI POSSESSO****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****8. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA****8.1 PRATICHE EDILIZIE**

Numero pratica: 01

Intestazione: --OMISSISS--

Tipo pratica: ANTE 01/09/1967 – edificio storico

**8.2 DESTINAZIONE URBANISTICA****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	RUE approvato con Delibera C.C. n. 33 del 25/07/2018
Zona omogenea:	Centro storico - fabbricati del centro storico
Norme tecniche di attuazione:	BENE TUTELATO DALLA BELLE ARTI - VINVOLO DI TUTELA CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico: a) Centro storico di Tredozio perimetrato nella tavola C - Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000); b) Edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, esterni al perimetro del centro storico ma in ambito urbano, individuati nel Repertorio contenuto nell'elaborato D.2-SU Sistema insediativo storico. Abaco del processo tipologico. c) Insedamenti ed edifici isolati di



	<p>interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale individuati nelle tavole B4.1 e B4.2 – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali (scala 1:10.000). I suddetti elaborati comprendono anche altri manufatti connessi alla viabilità storica quali maestà, pilastri, cellette, ponti storici, ecc.</p>
--	---

### 8.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

**Identificativo corpo:** fabbricato

Non specificato

### 8.4 CONVENZIONI E VINCOLI

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	SI
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	NO

## 9. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

**Regolarità edilizia:** *In mancanza di pratiche edilizie atte a comprovare lo stato legittimo, in sede di valutazione viene considerata una riduzione di valore.*

**Regolarità catastale: Abitazione di tipo civile [A2]** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono lievi modifiche interne che non inficiano la rendita e pertanto anche la conformità catastale Regularizzabili mediante: nuovo accatastamento nuovo DOCFA: € 2.000,00 Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note sulla conformità catastale: sono presenti lievi modifiche che non inficiano le rendite catastali. Di tale aspetto se ne tiene conto anche in sede di valutazione

## 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1500

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** BENE TUTELATO DALLA BELLE ARTI - VINCOLO DI TUTELA

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** 380

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** BENE TUTELATO DALLA BELLE ARTI - VINCOLO DI TUTELA

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

**11. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI**

**Identificativo corpo:** fabbricato  
Nessuno

**12. VERIFICA CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL NCEU**

**Identificativo corpo:** fabbricato  
immobile censito.

**13. VERIFICA VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO**

**Identificativo corpo:** fabbricato  
immobile verificato.

**14. VALUTAZIONE SINGOLO CORPO**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **fabbricato**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata calcolata considerando al 100 % le superfici dei vani principali mentre per quanto riguarda le superfici delle porzioni accessorie, sono state ragguagliate a quelle dei vani principali in misura variabile dal 10% al 50%. Si precisa che non è stato considerato l'apporto dato dai corpi tecnici ed incongrui. TALI COEFFICIENTI TENGONO CONTO ANCHE DELLE ATTUALI CONDIZIONI IMPIANTISTICHE ED EDILIZIO-URBANISTICO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
EDIFICIO SIGNORILE	sup lorda di pavimento	1.200,00	0,80	960,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1.200,00

960,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**15. QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO****Identificativo corpo:** fabbricato**1/1 di --OMISSISS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: --OMISSISS--

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS--, foglio 15, particella 88, subalterno 8, comune Tredozio, categoria A/7, classe 1, consistenza 28 vani, superficie 1211, rendita € 2392.31

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Note: Fanno parte della stessa (28 vani e superficie catastale 1211 e rendita 2392.31) anche i seguenti :

foglio 15 part 90 sub 8

foglio 15 part 84 sub 6

foglio 15 part 89 sub 3

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS--, foglio 15, particella 90, subalterno 9, comune Tredozio, categoria B/7, classe U, consistenza 19 mc, superficie 27 mq, rendita € 6.28

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: --OMISSISS-- C.F.: --OMISSISS-- --OMISSISS-- , sezione censuaria Tredozio, foglio 15, particella 87, qualità bosco alto, classe 1, superficie catastale 1600, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: Atto di divisione del 24 agosto 1981 a rogito del Notaio Adalberto Mercatali di Modigliana (FC) REP. 16866/4757 trascritto il 29/08/1981 al num. 7000

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000



**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****Criterio di stima:**

E' utilizzato il metodo sintetico comparativo associato ai valori comparabili della zona

**Fonti di informazione:**

Catasto di Forlì; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì; Uffici del registro di Forlì; Ufficio tecnico di Forlì; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Forlì - Faenza - Modigliana.

**Valutazione corpi:****fabbricato: Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 604.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
EDIFICIO SIGNORILE	960,00	€ 900,00	€ 864.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 864.000,00
scarsa manutenzione e ripristini detrazione del 30.00%			€ -259.200,00
Valore corpo			€ 604.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 604.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 604.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
fabbricato	Abitazione di tipo civile [A2]	960,00	€ 604.800,00	€ 604.800,00

**Adeguamenti e correzioni alla stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.10% )	€ 60.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile	

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 540.000,00
Valore locativo:	€ 1.000,00

**Regime fiscale della vendita:**

imposta di registro

07-01-2022

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Brasina**