

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare n. 117/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

- **FORLÌ (FC) Via Siboni n. 32**

- **FORLÌ (FC) Via dei Mille n. 5-7**

Procedente: SOLUTION BANK SPA

Esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Forlì, 10 marzo 2021

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

47121 - Uff. Via Tre Muri, 5 - C.F. FRL LRT 57M10 D704L - P.IVA 0820710408



01. Comunicazione al Debitore / Custode	pag.02
02. Identificazione bene - Descrizione	pag.02
03. Proprietà / Provenienza beni pignorati	pag.12
04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli	pag.12
05. Planimetrie immobili	pag.13
06. Omissioni Fiscalmente rilevanti	pag.13
07. Stato di Possesso - titolo Occupazione	pag.14
08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.	pag.15
09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali	pag.16
10. Spese condominiali /gestione / manutenzione	pag.16
11. Destinazione Urbanistica	pag.17
12. Certificazione Urbanistica	pag.18
13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità	pag.19
14. Verifiche di Sanatoria	pag.19
15. Censo / Livello / Uso civico	pag.22
16. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica	pag.22
17. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica	pag.23
18. Censimento NCEU	pag.25
19. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso	pag.26
20. Stima Beni pignorati	pag.26
21. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni	pag.42
22. Inquadramento sintetico immobili	pag.44
23. Lotti di Vendita	pag.48
24. Codice Fiscale Debitori	pag.49
25. Certificazioni del debitore esecutato (varie)	pag.49
26. Certificato Storico Residenza (occupanti)	pag.49
27. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile	pag.51
28. Regime Fiscale Immobile	pag.51
29. Termine concesso / eventuale proroga	pag.52
30. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato	pag.52
31. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti	pag.52

Premesso che:

- con ordinanza del 23.06.2021 il G.E. Dott. Fabio SANTORO nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 05.07.21 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente: **SOLUTION BANK SPA**

Esecutato: _____

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

1. avvisi *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti... 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...;*

Congiuntamente al Custode Giudiziale Avv. Stefania Cappelli è stato eseguito sopralluogo in data 03.12.2021, previa comunicazione al debitore esecutato a mezzo Racc. A/R.

ASTE GIUDIZIARIE.IT (All.01)

2. Identifichi esattamente i beni oggetto *del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione*

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

Dati Catastali - Pignoramento

Quota 1/2 di Piena Proprietà su complesso immobiliare costituito da appartamenti, ufficio, garage e loc. di servizio pertinenziali e corte comune alle u.i. in palazzo storico denominato "Monsignani Sassatelli Morattini" sito in Forlì, Via dei Mille n.5-7 / Via Episcopio Vecchio.

Quota di Diritto pignorata

NCEU

- Quota 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Fg.177 part. 145 sub.13

Fg.177 part. 145 sub.14

Fg.177 part. 145 sub.15

Fg.177 part. 145 sub.18

Fg.177 part. 145 sub.20

Fg.177 part. 145 sub.21

NCT

- Fg.177 Part.145

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

Dati Catastali - aggiornamento 18.02.22**Confini**

- Ragoni: Via dei Mille, Via Episcopo Vecchio, part.144, part.411, part.348, part.146, salvo altri.

Catasto Terreni

Comune di Forlì (FC) - Fg.177

- part.145, mq. 1.582, Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Comune di Forlì (FC) - Fg.177, Part.145

- sub.13, cat.A/10, cl.2, vani 3, R.852,15

- sub.14, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, R.340,86

- sub.15, cat.A/3, cl.2, vani 7, R.433,82

- sub.18, cat.C/6, cl.4, mq.131, R.791,57

- sub.20, cat.A/2, cl.3, vani 22, R.2.726,89

- sub.21, in corso di costruz.

N.B. - Aggiornamento DOCFA n.FO0010437 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010436 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010430 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010429 del 18.02.22

Catastalmente intestati a:

_____ (_____) (prop.1/2)

_____ (_____) (prop.1/2)

(All.03a)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

B - Forlì Via Siboni n.32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Catastali - Pignoramento

Quota 1/1 di Piena Proprietà su fabbricato da cielo a terra di tipo bifamiliare composto da n.2 unità abitative + servizi pertinenziali al p. Terra + corte comune alle u.i. in Forlì, Via G. Siboni n.32

Quota di Diritto pignorata

NCEU

- Quota 1/1 di piena proprietà

Fg.184 part. 214 sub.1

Fg.184 part. 214 sub.2

Fg.184 part. 214 sub.3

- Fg.184 Part.214

ASTE
NCT
GIUDIZIARIE.it

Confini

- Ragioni: Via Siboni, part.213, part.215, part.524, part.1075, salvo altri.

Dati Catastali - aggiornamento 14.02.22

Catasto Terreni

Comune di Forlì (FC) - Fg.184

- part.214, mq. 511, Ente Urbano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati

Comune di Forlì (FC) - Fg.184, Part.214

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



- sub.1, cat.C/6, cl.2, mq.37, R.173,22
- sub.4, cat.A/3, cl.2, vani 5, R.309,87 (ex sub.2 parte)
- sub.5, cat.A/3, cl.2, vani 5, R.309,87 (ex sub.3)
- sub.6, C/6, cl.2, mq.19, R.84,39 (ex sub.2 parte)
- sub.7, C/2, cl.3, mq.10, R.34,60 (ex sub.2 parte)

N.B. - Aggiornamento DOCFA n.FO0009541 del 14.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0009542 del 14.02.22

Catastalmente intestati a:

_____ (_____) (prop.1/1)

(All.03b)

Corrispondenza dati

- Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

Quota 1/2 di Piena Proprietà di palazzo storico denominato "Monsignani Sassatelli Morattini" sito in Forlì, Via dei Mille n.5-7 / Via Episcopio Vecchio, composto da:

- n.3 u.i abitative
- n.1 allo "stato grezzo" (uso abitativo)
- n.1 u.i. ad uso garage
- n.1 u.i. ad uso ufficio,

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

oltre a servizi pertinenziali esclusivi e comuni alle u.i.,
corte, ecc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

Trattasi di edificio di grandi dimensioni posto in centro storico del Comune di Forlì, in quartiere denominato "San Biagio".

Il complesso presenta ampia facciata in prospetto alla Via dei Mille: la sua estensione raggiunge anche la retrostante Via Episcopo Vecchio, sulla quale si affaccia con un ampio giardino e attraverso il quale sia accede all'interno mediante passo carraio.

Tutto l'edificio ha origini costruttive non definibili nel tempo, poiché inserito in un contesto storico ed in aderenza ad altri fabbricati, anche se sono evidenti importanti interventi di ristrutturazione avvenuti alla fine del secolo scorso (anni '90).

Per tale ragione tutte le componenti hanno carattere murario portante, con solai intermedi ed inclinati in latero-cemento e/o travi in legno.

Il complesso è sviluppato con forma a "C", determinando la presenza di un cortile interno, fisicamente staccato dal giardino retrostante.

Sulla Via dei Mille si aprono due ampi accessi, che costituiscono l'ingresso all'androne pedonale (lato sx) e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



quello carraio (lato dx).

Tutto il complesso presenta finiture di elevato pregio, ad esclusione dell'unità abitativa al p.1° ancora allo stato di grezzo avanzato.

In questa risultano da eseguire tutte le pavimentazioni interne, battiscopa, i rivestimenti murari, porte interne, completamento impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, tinteggiature, ecc.

Si rileva come lo standard qualitativo risulti superiore nell'unità sub.20, intesa come unità padronale, all'interno della quale le finiture seppur con moderni rifacimenti, riportano ad uno stile ottocentesco (rosoni interni, porte con imbotti a rilievo e/o sagomati, pavimenti in graniglia arrotata, ecc.

In tutte le altre unità lo standard comunque decoroso risulta più simile ad altri appartamenti del centro storico, mentre nell'appartamento padronale si osserva un carattere di storicità e decoro unito alle ampie dimensioni dei vani e dei saloni che lo rendono meno comune.

In queste unità risultano utilizzate pavimentazioni gres ceramicato, legno a listoni, mosaico.

Infissi interni in legno, finestre con telaio in legno e vetrocamera, serramento in legno con anta battente: portoni di ingresso stradale e del garage in legno.

Nell'area cortilizia esterna sono presenti due scale scoperte in muratura che conducono ad altrettanti vani cantina, posti al piano sottostrada ed in posizione separata sottostante il corpo di fabbrica principale di Via dei Mille.

Entrambi gli spazi cantinati sono costituiti ognuno da un ampio vano di forma rettangolare, di profondità simile all'edificio superiore.

All'interno struttura a volta con muratura a vista, pavimentazione in gres, con presenza di elementi tecnologici ed impiantistici.

Le aree esterne presentano una buona finitura costituita:

- cortile interno in sasso/ciottolo perimetrato da marciapiedi in pietra e/o altro materiale lapideo
- giardino retro con ampi spazi a verde, alberature, e camminamenti in materiale lapideo.

Si rileva un importante cancellata esterna composta da pilastrature in ferro e ante in ferro con finiture bugnate.

B - Forlì Via Siboni n.32

Quota 1/1 di Piena Proprietà su fabbricato da cielo a terra di tipo bifamiliare sito in Forlì, Via G. Siboni n.32, composto da:

- n.2 unità abitative

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



- n.2 u.i. ad uso garage
- n.1 u.i. ad uso cantina

oltre a servizi pertinenziali al p. Terra + corte.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

Trattasi di fabbricato bifamiliare posto in Forlì Via Siboni 32, in zona semiperiferica costituita in prevalenza da fabbricati di media/piccola dimensione.

La Via Siboni costituisce un'arteria laterale dell'asse viario principale costituito dal Viale Roma (tratto cittadino della SS9 - Emilia).

Per tale motivo risultano comodi i collegamenti con il resto del nucleo cittadino ed anche gli assi viari che conducono alla rete autostradale.

L'edificio è eretto in muratura tradizionale, con tipologie costruttive riconducibili agli anni '50: sviluppato con forma regolare, su tre ordini di quota che comprendono:

- p.T servizi pertinenziali (comuni ed esclusivi, quali garages e cantine, dis., corpo scala, ecc.)
- p.1° n.1 unità abitativa che occupa l'intero piano
- p.2° n.1 unità abitativa che occupa l'intero piano

L'area esterna risulta di completo godimento delle unità immobiliari, completamente recintata su tutti i lati, di cui quello stradale con porzione in muratura ed inferriate metalliche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



Si aprono sul fronte strada un accesso pedonale ed uno carraio: tutta l'area è destinata a corte privata, con spazi a verde ed altri di tipo carreggiabile ghiaiato.

L'edificio presenta intonaci tinteggiati su tutte le facciate, con elementi decorativi (banchine, cornicioni, ecc.) tipiche dell'epoca di costruzione.

Si osservano porzioni le cui finiture sono ancora riconducibili all'epoca di costruzione, ad esempio tutto il piano terra a servizi, oppure alcuni vani dell'appartamento al p.1°.

Quello maggiormente apprezzabile come elemento di pregio è imputabile alla ubicazione in zona di buona residenzialità, ed il fatto che la palazzina è costituita da solo due unità abitative e servizi (paragonabile più ad un villino, che ad un edificio condominiale di piccole dimensioni).

Le due unità ai p.1° e 2° hanno medesime composizioni interne, costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, due vani letto, bagno ed un balcone in loggia sul fronte strada.

Al p.T sono presenti due autorimesse, di cui una di grandi dimensioni, un vano cantina, un disimpegno, oltre alla porzione sottostante i balconi individuabile come loggia.

Tutti i piani sono collegati da un unico corpo scala.

Le finiture interne degli appartamenti presentano pavimentazioni in graniglia e/o ceramica (app. p.2°).



Infissi in legno con vetrocamera ed avvolgibili in PVC.

Le dotazioni idrosanitarie sono di tipo normale.

Ogni u.i. è dotata di riscaldamento a gas metano con elementi radianti e valvole termostatiche.

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto.....;

Le porzioni pignorate risultano così intestate alla Debitrice esecutata:

A - in quote di 1/2 piena proprietà

B - in quote di 1/1 piena proprietà

Provenienza

A - ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI a rogito Notaio _____
_____ in Forlì (FC) del _____ Rep. _____, trascritto
il _____ ai nn. _____ (All.04a)

B - ATTO COMPRAVENDITA a rogito Notaio _____ in Forlì
(FC) del _____ Rep. _____, trascritto il _____
ai nn. _____ (All.04b)

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari... tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art.

567, comma 2, ... procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni



e/o trascrizioni successive... In ogni caso provveda ad acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà... da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Oltre a quanto riportato Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 Notaio _____ in Venezia del 07.09.2020, allegata agli atti, si è proceduto ad una ulteriore verifica in aggiornamento allo stesso, per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sulle porzioni oggetto di accertamento, da cui:

- nulla di nuovo emerso rispetto al Certificato Ipo-catastale Notarile. (All.08)

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto del pignoramento

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, sono state reperite le seguenti planimetrie:

- A** - n.3 planimetrie catastali
- B** - n.5 planimetrie catastali (oltre ad un censimento per u.i. F/3 priva di planimetria)

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nulla emerso.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

7. riferisca sullo **stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date... il regime... il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento... In ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

Si è provveduto ad effettuare verifica dell'esistenza di eventuali contratti presso Agenzia delle Entrate e/o attraverso documentazioni fornite dall'esecutato, da cui si riporta quanto segue:

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

Comune di Forlì (FC) - Fg.177, part.145:

- sub.13, ufficio: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO
- sub.14, appartamento: COMODATO D'USO GRATUITO A TEMPO INDETERMINATO, sottoscritto il 02.01.2013. (All.05a)
- sub.15, appartamento: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO, ma in uso dall'esecutata e familiari
- sub.18, garage + loc. servizio: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO ma in uso dall'esecutata e familiari
- sub.20, appartamento NESSUNA LOCAZIONE/OCCUPAZIONE IN CORSO

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



- sub.21, in corso di costruzione priva di abitabilità

B - Forlì Via Siboni n.32

Sull'intero immobile di Via Siboni (Fg. 184, Part.214, sub.1-2-3 risultano registrati i seguenti contratti e/o scritture:

- SUB.1-2-3 (ora sub.1-4-5-6-7) Contratto di Comodato d'Uso gratuito a tempo indeterminato, del 01/06/2018 registrato il 19.06.2018 al n.1477 in favore di _____;

- SUB.2 (ora sub.4-6-7) Contatto di Locazione del 27/12/19 registrato in data 16.01.2020, sottoscritto fra _____ in qualità di Locataria e _____ in qualità di conduttore: durata dal 15.01.2020 al 14.01.2023, canone annuo €. 6.000,00

- SUB.1-3 (ora sub.1-5) Contatto di Locazione del 16.05.2014, sottoscritto fra _____ in qualità di Locataria e _____ in qualità di conduttore: durata anni 3+2 a far data dal 14.06.2014, canone annuo €. 6.000,00

N.B. - Contratto non pervenuto dalla Ag. Entrate, ma rinvenuto fra i documenti del Conduttore.

(All.05b)

8. verifichi, 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.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale..., e derivanti da

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

- Relativamente a "...l'esistenza di..., **eventuali vincoli ..., storico-artistici**" Si conferma quanto emerso nell'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI a rogito Notaio _____ del _____ Rep. _____: "Art.5 ...vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione con sede in Roma, in quanto il "Palazzo Monsignani Sassatelli Morattini" è risultato di interesse particolarmente importante con un vincolo emesso ai sensi degli artt.1 e 2 della Legge 1° giugno 1939 n.1089, in data 07 luglio 1969, notificato in data 08.09.1969 e trascritto a Forlì il 20 settembre 1969 all'art.8781. (Scheda Imm.le SBAA - All.12)

- Nessun vincolo emerso

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

- - Nulla emerso

9. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

- - Nessuna formalità/vincolo rilevati.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

A - Trattasi di ampio fabbricato storico ristrutturato, per il quale è prevedibile un costo per ordinaria manutenzione di €. 10.000,00 annui.

B - Trattasi di fabbricato bifamiliare, per il quale è prevedibile un costo per ordinaria manutenzione di €. 2.500,00 annui.

11. 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:

Il RUE del Comune di Forlì individua gli immobili ai seguenti ambiti:

A - Il fabbricato nella artografia di RUE è suddiviso in più porzioni ricadente in differenti zone omogenee:

- "A1.2 - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario" (porzione "fucsia" in affaccio a Via dei

Mille)

- "A1.3 - Edifici di origine storica

costituenti la prevalenza del tessuto edilizio" (porzione retro "marrone scuro" in affaccio sulla corte)



- "A1.4b - Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente" (porzione retro "marrone chiaro" in affaccio sulla corte)

e per le porzioni aree non edificate (corti):

- "Aree libere di valore ambientale e/o con impianto architettonico progettato" (corte interna "verde chiaro")

- "Aree libere prive di particolari valori ambientale" (corte retro lato via Episcopio Vecchio "verde scuro")

B - "Tessuti Residenziali compatti a destinazione mista - B1.1. comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche, presentano una certa commistione di funzioni, [...] in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana".

N.B. - Per entrambi i fabbricati A e B si rimanda alla consultazione delle vigenti NTA di Rue per ogni approfondimento.

12. acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



A - **B** - Considerato che i beni pignorati sono costituiti da unità immobiliari urbane, la cui corte ha un'estensione inferiore a mq. 5.000, si omette la richiesta.

13. verifichi, con riguardo ai fabbricati, la **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;

14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R.6.6.2001 n.380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante... lo stato del procedimento, i costi ... e le eventuali oblazioni già 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... legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46...d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

In risposta al quesito sono state condotte ricerche e reperiti documenti presso Archivio Comunale di Forlì (Imm.le A) e Archivio di Stato (Imm.le B).

Si elencano i titoli edilizi riscontrati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



A - Forlì Via dei Mille n.5-7

- *Costruzione ante 1967*
- *Licenza Edilizia n.19232 del 30.08.1956– P.G.14931/56*
- *Licenza Edilizia n.21384 del 02.04.1958– P.G.4166/58*
- *Licenza Edilizia n.532 del 18.07.1972– P.G.15813/73*
- *Concessione Edilizia n.963/88 – P.G. 15292/94*
- *Concessione Edilizia n.557 del 05.10.1995 – P.G. 20784/95*
- *Concessione Edilizia n.608 del 16.11.2000 – P.G. 19756/2000*
- *Rich. rilascio Abitabilità Parziale 31.01.2002– P.G. 4894*
- *DIA P.G. 73446 del 16.11.2007*
- *Scheda Tecnica Descrittiva del 22.02.2008 Abitabilità Parziale 31.01.2002– P.G. 4894*

(All.06a)

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi si sono riscontrate alcune difformità relative a:

LOTTO 1 – sub.13

- modifiche interne, formazione di dis. e wc, altre eventuali
- COSTO SANATORIA €. 4.000,00

LOTTO 2 sub. 14

- difformità interna vabo letto / rip. (demolito e/o non realizzato)
- COSTO RIPRISTINO PARETI €. 5.000,00

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

LOTTO 5 - sub.20

- diversa realizzazione scala esterna cantina
- formazione di nicchie murarie in murature portanti
- mancata realizzazione parete dis. scala di servizio
- aumento sup. utile vani sottotetto
- diversa distribuzione e numero lucernari di copertura

COSTO SANATORIA e/o MESSA IN PRISTINO OPERE MURARIE CON
RELATIVI IMPIANTI €. 20.000,00

N.B. - I costi presunti saranno posti in detrazione ala valore
di stima delle singole u.i. cui si riferiscono.

B - Forlì Via Siboni n.32

- Licenza Edilizia n.15071 del 14.10.1953 – P.G.21763/53
- Licenza Edilizia n.17989 del 02.04.1958– P.G.4166/58 /(variante)
- Agibilità n. 2823 del 04.10.1955 – Prot. 19228

(All.06b)

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi si sono riscontrate alcune difformità relative a:

LOTTO 1 sub.4 + sub.6 + sub.7 + sub.8 + BCNC

- cambio d'uso da cantina a garage con nuova apertura esterna

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

- elevazione pareti interne dis/cantina
- modifica apertura interna p.Terra

COSTO SANATORIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€. 8.000,00

LOTTO 2 sub.1 + sub.5 + BCNC

- cambio d'uso da cantina a garage con modifica apertura esterna
- nuova apertura interna p.Terra
- aumento sup. utile per ampliamento sul pianerottolo scale.

COSTO SANATORIA

€. 6.000,00

N.B. - I costi presunti saranno posti in detrazione al valore di stima delle singole u.i. cui si riferiscono.

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 proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;

A - **B** - Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

*16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di **Attestazione della Prestazione Energetica**, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;*

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



17. ove l'immobile pignorato ... siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE, in quanto rientranti nelle categorie elencate dal liart.3, comma 3, del d.lgs192/2005....nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE per le u.i. in oggetto, si è proceduto ad effettuare verifiche presso il Registro Regione E/R.

Nel caso non ne risultassero dotati, come nel caso in specie, si è provveduto a redigere nuova Certificazione, di cui si riportano gli estremi:

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

Fg.177 Part.145 Sub.13

- Ape N°01764-286603-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022
- VALIDO FINO AL 31.02.2032
- CLASSE "F" EP tot 128,57 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.14

- Ape N°01764-286618-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022
- VALIDO FINO AL 31.02.2032
- CLASSE "F" EP tot 191,06 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.15

- Ape N°01764-286630-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022
- VALIDO FINO AL 31.02.2032

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

- CLASSE "F" EP tot 317,07 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.18

- Ape N°01764-286623-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 225,79 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.19

- Ape N°01764-286610-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 371,43 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.20 - porzione a

- Ape N°01764-286592-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 228,23 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.20 - porzione b

- Ape N°01764-286596-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 215,88 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.21

- Ape N°01764-286634-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032



- CLASSE "F" EP tot 212,30 kWh/m²/anno

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
(All.07a)

B - Forlì Via Siboni n.32

Fg.184 Part.214 Sub.4 (ex sub.2)

- Ape N°01764-291169-2022 RILASCIATO IL 15.02.2022

- VALIDO FINO AL 15.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 384,62 kWh/m²/anno

Fg.184 Part.214 Sub.5 (ex sub.3)

- Ape N°01764-291178-2022 RILASCIATO IL 15.02.2022

- VALIDO FINO AL 15.02.2032

- CLASSE "G" EP tot 449,02 kWh/m²/anno

(All.07b)

18. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora **censiti al NCEU, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento**

Accertata difformità planimetrica nella rappresentazione grafica di diverse u.i., il Perito ha provveduto a redigere aggiornamento catastale mediante specifiche procedure DOCFA, di cui si riportano gli estremi:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



A - Forlì Via del Mille n.5-7

- sub.13, cat.A/10, cl.2, vani 3, R.852,15
- sub.14, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, R.340,86
- sub.15, cat.A/3, cl.2, vani 7, R.433,82
- sub.20, cat.A/2, cl.3, vani 22, R.2.726,89

N.B. - Aggiornamento DOCFA n.FO0010437 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010436 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010430 del 18.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0010429 del 18.02.22

(vedasi All.03a)

B - Forlì Via Siboni n.32

Comune di Forlì (FC) - Fg.184, Part.214

- sub.1, cat.C/6, cl.2, mq.37, R.173,22
- sub.4, cat.A/3, cl.2, vani 5, R.309,87 (ex sub.2 parte)
- sub.5, cat.A/3, cl.2, vani 5, R.309,87 (ex sub.3)
- sub.6, C/6, cl.2, mq.19, R.84,39 (ex sub.2 parte)
- sub.7, C/2, cl.3, mq.10, R.34,60 (ex sub.2 parte)

N.B. - Aggiornamento DOCFA n.FO0009541 del 14.02.22

Aggiornamento DOCFA n.FO0009542 del 14.02.22

(vedasi All.03b)

19. verifichi qualora *accerti variazioni colturali o cambi d'uso*, se è già 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 necessità, proceda all'adeguamento catastale.....;

A - **B** - Nessuna variazione necessaria, trattasi di immobili urbani.

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 metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni da apportare 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, nonché per la risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene **venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo di entrambi gli immobili **A** - **B** ed eventualmente loro quote, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione delle caratteristiche dei due immobili (in quanto diversi fra loro, sia per tipologia che per consistenza, importanza, finitura, ecc.). Come da quesito sono stati espletati quei preliminari accertamenti relativi alle indagini di mercato, sia attraverso consultazione di standard parametrici e pubblicazioni in materia, oltre ad indagini presso operatori del settore, ed infine anche raffrontando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2021).

Sulla scorta dei risultati ottenuti con detti accertamenti, si è proceduto a quella serie di correttivi tali da conformare gli stessi all'entità oggetto di valutazione.

In entrambi gli immobili **A** - **B** per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali", suddivise per destinazione: per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

Le dimensioni sono state verificate con misurazioni sul posto. I valori assunti tengono in considerazione anche l'odierno stato conservativo, oltre che l'ubicazione.

Viene adottato procedimento di stima "tecnico-comparativo" in

entrambi gli immobili, poiché ritenuto il più idoneo, evidenziando però alcune singole peculiarità come sotto riportate:

IMMOBILE A - Via dei Mille 5-7

Trattandosi di edificio di grande importanza sia per estensione che ubicazione, in cui quelle porzioni comunemente denominate "parti comuni" assolvono a funzioni più elevate, essendo funzionalmente inglobate all'interno del complesso immobiliare.

Ad esempio gli androni di accesso sia pedonale che carraio, per loro conformazione e finitura, costituiscono un elemento perfettamente integrato nell'edificio stesso.

Allo stesso modo la corte interna ai corpi di fabbrica collegata ad un ampio giardino sul retro in affaccio, ed accessibile, anche dalla Via Episcopio Vecchio, assume una valenza sicuramente superiore a quella che comunemente viene intesa come "corte" (ad esempio nei fabbricati condominiali classici).

Per le seguenti ragioni tutte queste parti comuni determinando un arricchimento complementare alle unità stesse, verranno proporzionalmente ripartite alle varie u.i.

Poiché essendo oggi un'unica proprietà, quindi non costituita in condominio, ci troviamo in assenza di tabelle millesimali che ne determinino la quota di attribuzione alle singole u.i.

esclusive.

Il perito ha ritenuto pertanto procedere ad una loro quantificazione di consistenza, provvisoriamente stimata attraverso l'incidenza delle singole sup. convenzionali precedentemente calcolate in modo proporzionale rispetto all'insieme degli spazi comuni esistenti, ed in rapporto alla globalità delle varie u.i. esclusive.

Vista la conformazione dell'edificio nel suo complesso, il Perito ritiene procedere confermando la conformazione delle u.i. pignorate (confermando quindi anche l'abbinamento fra l'unità principale e le sue pertinenze già abbinate).

Ciò al fine di definire già da ora Lotti di vendita, oltre che per escludere eventuali problematiche legate ad odierni allacciamenti di utenze, ecc.

Trattandosi di pignoramento che insiste solo su una quota di Piena Proprietà (nel caso 1/2), si ritiene che ciò determini una diminuzione di apprezzamento commerciale per probabile difficoltà di acquisizione da parte di terzi.

Per tale ragione il Perito procederà ad un abbattimento del valore di stima predeterminato, in una quota discrezionalmente determinata del 20%.

IMMOBILE B - Via Siboni n.32

In questo caso, trattandosi di una piccola palazzina composta di sole n.2 u.i. abitative e da n.2 autorimesse private, gli

spazi comuni quali corte (che costituisce giardino di godimento alle due u.i. abitative), oppure il corpo scala, ecc. assumono maggiore valenza per l'effetto della quasi esclusività di utilizzo (trattandosi di sole n.2 u.i. principali).

Poiché dal recente aggiornamento catastale ne è scaturita una nuova suddivisione in subalterni (ad esempio l'ex sub.2 ha generato n.4 nuove u.i., sub.4 - sub.6 - sub.7 - sub.8, ecc.) e non esistono al momento specifiche assegnazioni, il Perito ritiene procedere confermando gli attuali abbinamenti secondo le odierne occupazioni da parte dei Conduttori (porzioni esclusive e pertinenze).

Ciò al fine di definire già da ora Lotti di vendita, oltre che per escludere eventuali problematiche legate ad odierni allacciamenti di utenze, ecc.

- "ALEA" -

- Detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

- COSTI SANATORIA / REGOLARIZZAZIONI -

- Al valore di stima verrà sottratto il costo ipotizzato per eseguire Sanatorie e/o messe in pristino precedentemente

quantificate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

CALCOLO/RIPARTO PARTI COMUNI

sommano Sup. Convenzionale (u.i) mq. 1.442,67

PARTI COMUNI

- androne pedonale Via dei Mille 5		
mq. 65,00 x 0,20 =		mq. 13,00
- androne carraio Via dei Mille 7		
mq. 35,00 x 0,20 =		mq. 7,00
- cortile interno		
mq.179,00 x 0,10 =		mq. 17,90
- giardino		
mq.620,00 x 0,05 =		mq. 31,00
- deposito bici / CT		
mq. 34,00 x 0,30 =		<u>mq. 10,20</u>
	sommano	mq. 79,10

INCIDENZA PARTI COMUNI/SUP. CONV. U.I.

mq. 79,10 : mq. 1.442,67 = 0,055

(da moltiplicare per la superficie convenzionale di ogni u.i.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



LOTTO 1 - sub.13 - ufficio p.T, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T.

- ufficio (porzione h.max)

mq. 85,95 x 1,10 = mq. 94,54

- ufficio (porzione h.ribassata)

mq. 18,55 x 0,50 = mq. 9,27

Sup. Convenzionale (u.i) mq. 103,81

quota Parti Comuni

mq. 103,81 x 0,055 = mq. 5,69

Totale Sup. convenzionale **mq. 109,50**

LOTTO 2 sub. 14 - appartamento p.T, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T.

mq. 99,85 x 1,00 = mq. 99,85

Sup. Convenzionale (u.i) mq. 99,85

quota Parti Comuni

mq. 99,85 x 0,055 = mq. 5,47

Totale Sup. convenzionale **mq. 105,30**

LOTTO 3 - sub.15 - appartamento p.T/1°, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T

- appartamento

mq. 184,10 x 1,00 = mq. 184,10

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

- ballatoio/soppalco

mq. 17,69 x 0,60 =

p.1°

- appartamento (esclusa scala interna)

mq. 31,35 x 1,00 =

Sup. Convenzionale (u.i)

quota Parti Comuni

mq. 226,08 x 0,055 =

Totale Sup. convenzionale

mq. 10,61

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 31,35

mq. 226,08

mq. 12,39

mq. 238,47

LOTTO 4 - sub.18 - garage p.T, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T

- garage

mq. 158,02 x 0,60 =

Sup. Convenzionale (u.i)

quota Parti Comuni

mq. 94,81 x 0,055 =

Totale Sup. convenzionale

mq. 94,81

mq. 94,81

mq. 5,20

mq. 100,01

**LOTTO 5 - sub.20 - appartamento + cantine + servizi
pertinenziali, oltre parti comuni**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.S1

- cantine

mq. 148,57 x 0,30 =

p.T

- servizi pertinenziali (compreso scala)

mq. 44,57

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

mq. 57,70 x 0,70 =	mq. 40,39
- cavedio	
mq. 29,00 x 0,20 =	mq. 5,80
- rip. androne (fianco ascensore)	
mq. 4,00 x 0,20 =	mq. 0,80
<u>p.1°</u>	
- corpo scala padronale	
mq. 33,18 x 0,50 =	mq. 16,59
- appartamento padronale	
mq. 424,00 x 1,00 =	mq. 424,00
- balcone p.1°	
mq. 4,80 x 0,30 =	mq. 1,44
<u>p.2°</u>	
- servizi pertinenziali retro(escl. scala)	
mq. 73,42 x 0,60 =	mq. 44,05
- appartamento padronale (esc. scala)	
mq. 340,38 x 0,80 =	mq. 272,60
- scala nord (50%)	
mq. 11,47 x 0,50 x 50% =	mq. 2,86
Sup. Convenzionale (u.i)	mq. 853,10
quota Parti Comuni	
mq. 853,10 x 0,055 =	mq. 46,78
Totale Sup. convenzionale	mq. 899,88

LOTTO 6 - sub.21 - appartamento al grezzo p.1°, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T	
- appartamento allo stato grezzo (escl. scala)	
mq. 155,40 x 0,40 =	mq. 62,16
- scala nord (50%)	

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

mq.	$11,47 \times 0,50 \times 50\% =$	mq.	<u>2,86</u>
	Sup. Convenzionale (u.i)	mq.	65,02
quota Parti Comuni			
mq.	$65,02 \times 0,055 =$	mq.	<u>3,56</u>
	Totale Sup. convenzionale	mq.	68,58

ASTE GIUDIZIARIE.it CALCOLO VALORE "INTERO"

LOTTO 1 - sub.13 - ufficio p.T, oltre parti comuni

mq. $109,50 \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00 =$ €. 219.000,00

LOTTO 2 sub. 14 - appartamento p.T, oltre parti comuni

mq. $105,30 \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00 =$ €. 210.600,00

LOTTO 3 - sub.15 - appartamento p.T/1°, oltre parti comuni

mq. $238,47 \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00 =$ €. 476.940,00

LOTTO 4 - sub.18 - garage p.T, oltre parti comuni

mq. $100,01 \times \text{€}/\text{mq. } 2.000,00 =$ €. 200.020,00

LOTTO 5 - sub.20 - appartamento + cantine + servizi
pertinenziali, oltre parti comuni

mq. $899,88 \times \text{€}/\text{mq. } 2.200,00 =$ €. 1.979.736,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



LOTTO 6 - sub.21 - appartamento al grezzo p.1°, oltre parti comuni

mq. 68,58 x €/mq. 2.000,00 = €. 137.160,00

CALCOLO VALORE "QUOTA 1/2"

LOTTO 1 - sub.13 - ufficio p.T, oltre parti comuni

€. 219.000,00 : 2 = €. 109.500,00

deprezzamento vendita in quota

€. 109.500,00 x 0,80 = €. 87.600,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 87.600,00 x 10% = - €. 8.760,00

A detrarre:

50% COSTO SANATORIA €. 4.000,00 : 2 = €. 2.000,00

€. 76.840,00

arrotond. €. 77.000,00 €/settantasettemila

LOTTO 2 sub. 14 - appartamento p.T, oltre parti comuni

€. 210.600,00 : 2 = €. 105.300,00

deprezzamento vendita in quota

€. 105.300,00 x 0,80 = €. 84.240,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 84.240,00 x 10% = - €. 8.424,00

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

A detrarre:

50% COSTO RIPRISTINI €. 5.000,00 : 2 = €. 2.500,00
 €. 73.316,00

arrot. €. 73.000,00 €/settantatremila

LOTTO 3 - sub.15 - appartamento p.T/1°, oltre parti comuni

€. 476.940,00 : 2 = €. 238.470,00

deprezzamento vendita in quota

€. 238.470,00 x 0,80 = €. 190.776,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 190.776,00 x 10% = - €. 19.077,60

€. 171.698,40

arrot. €. 172.000,00 €/centosettantaduemila

LOTTO 4 - sub.18 - garage p.T, oltre parti comuni

€. 200.020,00 : 2 = €. 100.010,00

deprezzamento vendita in quota

€. 100.010,00 x 0,80 = €. 80.008,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 80.008,00 x 10% = - €. 8.000,80

€. 72.007,20

arrot. €. 72.000,00 €/settantaduemila

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

LOTTO 5 - sub.20 - appartamento + cantine + servizi
pertinenziali, oltre parti comuni

€. 1.979.736,00 : 2 = €. 989.868,00

deprezzamento vendita in quota

€. 989.868,00 x 0,75 = €. 742.401,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in
misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 742.401,00 x 10% = - €. 74.240,10

A detrarre:

50% COSTO SANATORIA e/o MESSA IN PRISTINO OPERE MURARIE CON

RELATIVI IMPIANTI €. 20.000,00 : 2 = €. 10.000,00

€. 658.160,90

arrot. €. 658.000,00 €/seicentocinquantottomila

LOTTO 6 - sub.21 - appartamento al grezzo p.1°, oltre parti
comuni

€. 137.160,00 : 2 = €. 68.580,00

deprezzamento vendita in quota

€. 68.580,00 x 0,80 = €. 54.864,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in
misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 54.864,00 x 10% = - €. 5.486,40

€. 49.377,60

arrot. €. 49.000,00 €/quarantanovemila

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

B - Forlì Via Siboni n.32

LOTTO 1 appartamento p.1° sub.4 + cantina sub.7 + dis. sub.8 + garage sub.6, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI e VALORI

P.Terra

- cantina

mq. 11,50 x 0,40 = mq. 4,60

- garage

mq. 22,60 x 0,60 = mq. 13,56

- disimpegno

mq. 4,10 x 0,40 = mq. 1,64

- portico comune 50%

mq. 4,80 x 0,40 x 50% = mq. 0,96

P.1°

- appartamento

mq. 84,40 x 1,00 = mq. 84,40

- balcone

mq. 4,80 x 0,40 = mq. 1,92

- corte (comproprietà 50%)

mq. 400,00 x 0,05 x 50% = mq. 10,00

- ingresso/corpo scala (comproprietà 50%)

mq. 13,80 x 1,00 x 50% = mq. 6,90

somma Sup. Convenzionale mq. 123,98

LOTTO 1

mq. 123,98 x €/mq. 1.450,00 = €. 179.771,00

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 179.771,00 x 10% = - €. 17.977,10

A detrarre:

- Costi Sanatoria €. 8.000,00

Pertanto Valore Residuo Finale €. 153.793,90

arrot. €. 154.000,00 €/centocinquantaquattromila

LOTTO 2 appartamento p.2° sub.5 + garage sub.1, oltre parti comuni

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI e VALORI

P.Terra

- garage

mq. 35,20 x 0,60 = mq. 21,12

- portico comune 50%

mq. 4,80 x 0,40 x 50% = mq. 0,96

P.2°

- appartamento

mq. 86,00 x 1,00 = mq. 86,00

- balcone

mq. 4,80 x 0,40 = mq. 1,92

- corte (comproprietà 50%)

mq. 400,00 x 0,05 x 50% = mq. 10,00

- ingresso/corpo scala (comproprietà 50%)

mq. 13,80 x 1,00 x 50% = mq. 6,90

somma Sup. Convenzionale mq. 126,90

LOTTO 2

mq. 126,90 x €/mq. 1.450,00 = €. 184.005,00

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

Alea 10%

Per assenza di garanzia per vizi del bene (da effettuarsi in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)

€. 184.005,00 x 10% = - €. 18.400,50

A detrarre:

- Costi demolizioni/messe in pristino €. 6.000,00

Pertanto Valore Residuo Finale €. 159.604,40

arrotond. €. 160.000,00 €/centosessantamila

21. accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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 divisibilità a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo...con previsione degli eventuali congruaggi in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente 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;

A - Il Pignoramento insiste sulla quota di 1/2 di Piena Proprietà, ma gli immobili non risultano comodamente divisibili.

B - Il Pignoramento insiste sulla Piena Proprietà e l'immobile risulta comodamente divisibile così come prospettato al paragrafo 20) per la composizione dei Lotti.

- TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI -

Si rimanda alla Relazione Notarile agli atti Notaio

_____ del _____.

Successivamente all'incarico sono state eseguite nuove ispezioni in capo all'esecutata presso la Ex Conservatoria RR.II. dalle quali emerge:

- in capo all'esecutato non risultano ulteriori formalità, riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione, rispetto a quelle già indicate nella relazione notarile, ovvero:

A - Imm.le Via dei Mille Fg.177 Part.145

Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2013 - Registro Particolare 2475 Registro Generale 15831
 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 130578/19295 del 11/10/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Immobili siti in FORLI'(FC)
 SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n.1371 del 21/05/2018 (SURROGAZIONE PARZIALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2016 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 13761
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1404/2016 del 02/08/2016
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in FORLI'(FC)
 SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2019 - Registro Particolare 2846 Registro Generale 16240
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 408/2019 del 02/08/2019
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in FORLI'(FC)
 SOGGETTO DEBITORE

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2020 - Registro Particolare 6575 Registro Generale 10045
 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1154 del 18/06/2020
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in FORLI'(FC)

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

B - Imm.le Via Siboni Fg.184 Part.214

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2015 - Registro Particolare 1902 Registro Generale 114721
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 1328218/20467 del 28/07/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FORLI'(FC)
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2019 - Registro Particolare 2846 Registro Generale 16240
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 408/2019 del 02/08/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FORLI'(FC)
SOGGETTO DEBITORE

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2020 - Registro Particolare 6575 Registro Generale 10045
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1154 del 18/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FORLI'(FC)

(Al 1.08)

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,)..... fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

A - Forlì Via dei Mille n.5-7

LOTTO 1 - sub.13

QUOTA 1/2 P.P. su u.i ufficio p.T, oltre parti comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

Sup. Convenzionale totale: = mq.109,50

Valore locativo (quota 1/2) dell'immobile in €/annui 12.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 77.000,00 €/settantasettemila

LOTTO 2 sub. 14 - appartamento p.T, oltre parti comuni

QUOTA 1/2 P.P. su u.i. appartamento p.T, oltre parti comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Sup. Convenzionale totale = mq.105,30

Valore locativo (quota 1/2) dell'immobile in €/annui 6.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 73.000,00 €/settantatremila

LOTTO 3 - sub.15 - appartamento p.T/1°, oltre parti comuni

QUOTA 1/2 P.P. su u.i. appartamento p.T/1°, oltre parti comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002 e succ. 2008

Sup. Convenzionale totale = mq.238,47

Valore locativo (quota 1/2) dell'immobile in €/annui 9.600,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 172.000,00 €/centosettantaduemila

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

LOTTO 4 - sub.18 - garage p.T, oltre parti comuni

QUOTA 1/2 P.P. su u.i. garage p.T, oltre parti comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Sup. Convenzionale totale: fabbricato principale + corpo
esterno garage = mq.100,01

Valore locativo (quota 1/2) dell'immobile in €/annui 9.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 72.000,00 €/settantaduemila

LOTTO 5 - sub.20 - appartamento + cantine + servizi
pertinenziali, oltre parti comuni

QUOTA 1/2 P.P. su u.i. appartamento + cantine + servizi
pertinenziali (P.S1-T-1°-2°), oltre parti comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Sup. Convenzionale totale = mq.899,88

Valore locativo (quota 1/2) dell'immobile in €/annui 15.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 658.000,00 €/seicentocinquantottomila

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



LOTTO 6 - sub.21 - appartamento al grezzo p.1°, oltre parti comuni

QUOTA 1/2 P.P. su u.i. allo stato grezzo (appartamento) al p.1°, oltre parti comuni

Stato di conservazione: stato grezzo

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Sup. Convenzionale totale = mq.68,58

Valore locativo attuale: N.B. - stato grezzo

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/2 p.p.)

€. 49.000,00 €/quarantanovemila

B - Forlì Via Siboni n.32

LOTTO 1 appartamento p.1° sub.4 + cantina sub.7 + dis. sub.8 + garage sub.6, oltre parti comuni

QUOTA 1/1 P.P. appartamento p.1° sub.4 + cantina sub.7 + dis. sub.8 + garage sub.6, oltre parti comuni

Stato di conservazione: normale

Viabilità: secondaria

Costruzione fabbricato principale: 1953/1955

Sup. Convenzionale totale = mq.123,98

Valore locativo dell'immobile in €/annui 6.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/1 p.p.)

€. 154.000,00 €/centocinquantaquattromila

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

LOTTO 2 appartamento p.2° sub.5 + garage sub.1, oltre parti comuni

QUOTA 1/1 P.P. appartamento p.2° sub.5 + garage sub.1, oltre parti comuni

Stato di conservazione: normale

Viabilità: secondaria

Costruzione fabbricato principale: 1953/1955

Sup. Convenzionale totale = mq.126,90

Valore locativo dell'immobile in €/annui 6.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/1 p.p.)

€. 160.000,00 €/centosessantamila

*23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in **lotto unico o in 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 servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;*

A - **B** - Relativamente alla composizione dei Lotti, si rimanda a quanto espressamente motivato al precedente paragrafo 20).

Vista la consistenza fisica degli immobili eseguiti nessuna operazione di frazionamento si rende necessaria, in quanto sconveniente: si rimanda al precedente paragr.22).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



24. acquisisca il numero di *codice fiscale* del debitore esecutato;

_____ - C.F. _____ acquisito tramite
 Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate in data
 20.01.2022 (All. 09)

25. acquisisca copia *Certificato di Stato Civile* del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'*Estratto di Matrimonio* da cui risultino le annotazioni.....

Verificato lo stato civile dell'esecutata da cui risulta
 "_____", si è proceduto all'acquisizione dell'Estratto per
 Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il Comune di Forlì
 in data _____, da cui si riporta che:

"Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Forlì al n. ____
 P.2 S.A anno ____ risulta che il giorno ____ del mese di ____
 dell'anno ____ hanno contratto matrimonio in Forlì (FC) ____
 _____ (nato _____ - _____ - __) e _____ (nata
 _____ - _____ - __).

Annotazioni: Con atto in data _____ è stata stipulata
 convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei
 beni. (All.10)

26. acquisisca inoltre il *Certificato Storico di Residenza* degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.....

A - Via dei Mille 5-7

Fg.184 Part.214 sub 14
 occupato da:

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.

- _____
 nata il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- _____
 nato il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- _____
 nato il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA DEI MILLE N. 5 - Interno: 3

Comune FORLÌ (FC)

(All.11a)

- Via Siboni 32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg.184 Part.214 sub 4 - 6 - 7

occupato da:

- _____
 nato il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

- _____
 nata il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- _____
 nata il _____ in _____ (_____) (C.F. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



(C.F. _____)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA SIBONI GIUSEPPE N. 32 - Interno: 1

Comune FORLÌ (FC).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it Fg.184 Part.214 sub 1 - 5
occupato da:

- _____

nato il _____ in _____ (___)

(C.F. _____)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA SIBONI GIUSEPPE N. 32 - Interno: 2

Comune FORLÌ (FC).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(All.11b)

27. Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione

Nulla emerso.

28. Provveda a verificare il **regime fiscale dell'immobile** (vendita soggetta ad imposta di registro)

A - **B** - Gli immobili sono pervenuti all'esecutato secondo regime privatistico (Atto di Compravendita), pertanto la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



vendita è soggetta ad imposta di registro.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

29. *Formuli tempestivamente **eventuale istanza di proroga** del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Nessuna proroga necessaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

30. *provveda a depositare per via telematica nel rispetto del termine già 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 senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti...*

31. *provveda a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice.*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Copia del presente elaborato peritale, è stata trasmessa al Debitore esecutato, al Creditore procedente, ai soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC. (All.13)

Forlì, 10.03.22

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATI DI PERIZIA

All.01 - Comunicazione (avviso) Esecutata

All.02a - Documentazione fotografica Via dei Mille

All.02b - Documentazione fotografica Via Siboni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale Ordinario di Forlì - Esecuzione Immobiliare n.117/2020 R.G.ES.



- All.03a - Documentazione Catastale aggiornata Via dei Mille
 All.03b - Documentazione Catastale aggiornata Siboni
 All.04a - Atto Provenienza Via dei Mille
 All.04a - Atto Provenienza Via Siboni
 All.05a - Verifica Contratti Affitto/Comodato Via dei Mille
 All.05b - Verifica Contratti Affitto/Comodato Via Siboni
 All.06a - Titoli Edilizi Via dei Mille
 All.06b - Titoli Edilizi Via Siboni
 All.07a - APE Via dei Mille
 All.07b - APE Via Siboni
 All.08 - Accertamenti Ipocatastali / Visure RR.II.
 All.09 - Codice Fiscale
 All.10 - Certificato Matrimonio / Residenza Esecutata
 All.11a - Certif. Residenza Storico Occupanti Via dei Mille
 All.11b - Certif. Residenza Storico Occupanti Via Siboni
 All.12 - Scheda vincoli SBAA - Via dei Mille
 All.13 - Ric. trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

