

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G. E. dott.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI**

**relativa all'esecuzione immobiliare n. 140/2019**

promossa da

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

contro

**esperto stimatore: ing.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Via Cavalcavia 71 - I-47521 Cesena FC - tel. e fax +39 0547 22858  
e-mail: tesaialberto@gmail.com - c.f. TSELRT61R26C573T - p. IVA 03916760402

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

## PREMESSA

### INCARICO

In data 16/01/2021, essendo stato nominato esperto stimatore per la valutazione dei beni pignorati, ho prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del modulo di accettazione, inviato telematicamente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima del 11/10/2022, data dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., dunque entro il 11/09/2022.

### COMUNICAZIONE

Ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 17/12/2021, d'accordo con il custode dell'esecuzione dott. \_\_\_\_\_ che era in contatto con l'esecutato e in possesso delle chiavi necessarie per l'accesso alle unità immobiliari sfitte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## OPERAZIONI PERITALI

### SOPRALLUOGO

Il debitore esecutato detiene l'intera proprietà delle seguenti unità immobiliari: palazzo risalente al secolo scorso con ampia corte comune sul retro e una palazzina (NON pignorata) che insiste sulla corte. Il compendio immobiliare è composto da due negozi al piano terra, di cui uno sfitto e l'altro affittato ad uso barberia, due appartamenti al piano primo con relative cantine al piano interrato di cui uno affittato e l'altro non affittato e ulteriori due appartamenti al piano secondo, affittati, con relative cantine al piano interrato.

I beni con la relativa definizione catastale di ciascuno sono i seguenti:

- Abitazione al civico 5 int. 1 Fg. 250 part. 39 sub.7 piano primo con cantina sub.7 sotto retro barbiere (sub.5)
- Abitazione civico 5 int. 2 Fg. 250 part. 39 sub.6 piano primo con cantina sub.6 sotto retro negozio sfitto (sub.4)
- Abitazione civico 5 int. 3 Fg. 250 part. 39 sub.9 piano secondo con cantina sub.9 sotto negozio barbiere (sub.5)
- Abitazione civico 5 int. 4 Fg. 250 part. 39 sub.8 piano secondo con cantina sub.8 sotto negozio sfitto (sub.4)
- Negozio civico 4 Fg. 250 part. 39 sub.4 (negozio sfitto)
- Negozio civico 6 Fg. 250 part. 39 sub.5 (negozio barbiere)
- Posto auto Fg. 250 part. 39 sub. 10 (attualmente autorimessa non regolare)
- Posto auto Fg. 250 part. 39 sub. 11 (attualmente autorimessa non regolare)
- Posto auto Fg. 250 part. 39 sub. 12 (attualmente autorimessa non regolare)

### Altra unità non pignorata

- subalterno 13 edificio non oggetto di pignoramento

Sono presenti inoltre le seguenti parti comuni:

- subalterno 14 corte comune ai subalterni 10, 11, 12, 13
- subalterno 15 w.c. comune ai subalterni 10, 11, 12, 13 (non più esistente)
- subalterno 16 centrale termica comune ai subalterni 10, 11, 12, 13
- subalterno 17 androne, vano scala, corridoio cantina comune ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9

Il giorno 17/12/2021 alle ore 10 circa, avendo già esaminato i documenti agli atti e preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'Agenzia del Territorio per il reperimento della documentazione richiesta, mi sono recato presso l'immobile pignorato. Il sopralluogo, eseguito in presenza del dott. Francesco Casadei Gardini, custode dell'esecuzione, è terminato alle ore 12.00.

Il giorno 12/01/2022 ho effettuato un secondo sopralluogo che, iniziato alle ore 16:30 si è concluso alle ore 18:00.

Nel corso delle visite ho rilevato direttamente e accuratamente tutti gli elementi necessari per eseguire la valutazione e verificare di persona la corrispondenza tra lo stato reale degli immobili e quello risultante dalla documentazione progettuale.

CREDITORI INTERVENUTI

Dalla documentazione agli atti presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari risultano i seguenti creditori intervenuti:

IMMOBILE IN P. LE DELLA PIEVE 5 A SAN MARTINO IN STRADA - FORLI'



**DATI CATASTALI**

L'area sulla quale si insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è identificata al foglio 250, particella 39 (ente urbano) di mq 940 del Catasto Terreni del comune di Forlì.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari risultano identificate come segue:

**Abitazioni:**

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
250	39	7	A/2	2	6 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	Euro 635,24
250	39	6	A/2	2	4,5 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 71 mq	Euro 476,43
250	39	9	A/2	2	5,5 vani	Totale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: 82 mq	Euro 582,31
250	39	8	A/2	2	4,5 vani	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	Euro 476,43

**Negozi:**

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
250	39	4	C/1	5	41 mq	Totale: 48 mq	Euro 902,04
250	39	5	C/1	5	41 mq	Totale: 47 mq	Euro 902,04

Risultano accatastate ma NON compaiono in nessun progetto autorizzato le seguenti autorimesse PIGNORATE poste nella corte posteriore:

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
250	39	10	C/6	3	12 mq	Totale: 13 mq	Euro 61,97
250	39	11	C/6	3	12 mq	Totale: 13 mq	Euro 61,97
250	39	12	C/6	3	12 mq	Totale: 13 mq	Euro 61,97

Bene NON PIGNORATO

250	39	13	Edificio nella corte comune NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO				
-----	----	----	---	--	--	--	--

PARTI COMUNI:

250	39	14	B.C.N.C. corte comune ai subalterni 10, 11, 12, 13				
250	39	15	WC NON PIU' ESISTENTE comune ai subalterni 10, 11, 12, 13				
250	39	16	Centrale termica comune ai subalterni 10, 11, 12, 13				
250	39	17	Androne, vano scala e corridoio cantina comune ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9				

## CARATTERISTICHE GENERALI

### UBICAZIONE

Le unità immobiliari pignorate si trovano in comune di Forlì, località San Martino in Strada, Piazzale della Pieve n. 4, 5, 6 in una costruzione storica, e sono costituite da quattro abitazioni disposte al primo e secondo piano con relative cantine al piano seminterrato, da due negozi al piano terra e da una corte comune nella parte posteriore del palazzo.

Gli immobili sono ubicati 6 Km a Sud del centro di Forlì e distano 10 km dal casello A14 di Forlì.

### VINCOLI

L'area, compresa nella tavoletta n.255-NO della cartografia del P.T.C.P. in scala 1:25000, è inclusa nel territorio pianificato e si trova in ambito di pianificazione previgente.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al POC vigente, Tavola P-34 San Martino in Strada Vecchiazzano, l'area su cui sorge il fabbricato non ha previsioni su trasformazioni future.

Secondo la cartografia si trova in:

- Nucleo storico esterno alla città (art.7).

## DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

### PROPRIETARIO

– proprietario per 1/1 del compendio pignorato.

### ACQUISIZIONE DEL BENE

I compendi immobiliari oggetto di pignoramento (eccetto le autorimesse sopra riportate che non hanno storia catastale e neppure regolarità edilizia) sono pervenuti al predetto \_\_\_\_\_ in forza di successione in morte di \_\_\_\_\_, nato a Forlì il giorno 28 ottobre 1931, deceduto il giorno 19 marzo 1996, regolata da testamento olografo registrato a Forlì in data 31 marzo 1994 al n. 939 (dichiarazione di successione registrata a Forlì in data 19 marzo 1996 n. 96 vol. 566, trascritta a Forlì in data 3 maggio 1996, n. 4791 gen. e n.3446 part.) a quel tempo distinto con la particella 39 subb.1 - 2 - 3; al predetto de cuius \_\_\_\_\_ a sua volta pervenuti in forza di titoli ultraventennali.

### ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione allegata agli atti si è riscontrata piena corrispondenza tra i beni pignorati e i loro identificativi catastali.

Il pignoramento del 10/06/2019, trascritto a Forlì il 27 settembre 2019 n. 16319 gen. e n. 10932 part. in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Forlì in data 5 luglio 2019 n.1861 di rep., a favore della società \_\_\_\_\_, con sede in Milano codice fiscale 09682960969, elettivamente domiciliata presso l'Avv. \_\_\_\_\_ con studio in Imola (BO), via Boccaccio n. 6, contro

\_\_\_\_\_ gravante la piena proprietà del compendio oggetto della presente relazione di stima. Beni sottoposti ad esecuzione forzata:

*"piena proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di Forlì (FC) località San Martino Piazzale della Pieve nn. 4-5-6, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 250,*

- mapp. 39, sub. 4, cat. C/1
- mapp. 39, sub. 5, cat. C/1
- mapp. 39, sub. 6, cat. A/2
- mapp. 39, sub. 7, cat. A/2
- mapp. 39, sub. 8, cat. A/2
- mapp. 39, sub. 9, cat. A/2
- mapp. 39, sub. 10, cat. C/6
- mapp. 39, sub. 11, cat. C/6
- mapp. 39, sub. 12, cat. C/6"

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In data 11/10/2019 il notaio \_\_\_\_\_ di Bologna ha redatto la certificazione contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili, con riferimento al 11/10/2019.

In data 14/01/2022 ho effettuato un'ispezione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla quale non risultano formalità successive alla data di trascrizione del pignoramento.

## DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il palazzo che ospita le unità immobiliari costituenti i lotti, si presenta come edificio storico, prospettante sulla strada principale attraverso un ampio marciapiede pubblico. L'edificio è dotato di lesene, paraste e cornicioni in stile fine ottocento. La finitura è in toni di colore beige, le persiane sono in colore verde scuro, le grondaie ed i pluviali in rame, il tetto in cotto.

A sinistra rispetto al fronte principale c'è un cancello di accesso alla corte posteriore, tutta recintata da un muro di confine.

Nella corte posteriore si trova un piccolo fabbricato in muratura che non è stato pignorato, un altro fabbricato che era destinato a centrale termica e le autorimesse in lamiera ondulata che sono state costruite senza titolo edilizio e pertanto devono essere demolite. Rispetto alle risultanze catastali, non è più presente una piccola costruzione destinata a W.C. comune secondo l'uso coevo al fabbricato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 1969-03-15 Licenza n. 39518 P.G. 2661 per sistemazione interna di civile abitazione e negozio in Piazzale della Pieve n. 5 fraz. S. Martino in Strada.
- 1969-08-01 Licenza n. 40269 P.G. 18172 per costruzione di ripostiglio annesso al fabbricato ad uso civile abitazione sito in P. le della Pieve.
- 2006-10-20 DIA P.G. 56817 Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione (Ritirata).
- 2016-07-13 SCIA P.G. 60812 Demolizione di un tratto di recinzione in muratura e ricostruzione dello stesso.

### ABITABILITÀ

Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è stato richiesto in relazione alla Licenza n. 39518 sopra citata ed è stato rilasciato in data 25 ottobre 1969.

## DIFFORMITA' BENI COMUNI

### FABBRICATO

Dal quadro dimostrativo dell'accatastamento si rileva che nel subalterno 17 ingresso - vano scale – disimpegno, bene comune non censibile dei sub. 5, 6, 7, 8, 9 corrispondenti nell'ordine ai Lotti 6, 2, 1, 4, 3

1. Dal confronto con l'ultimo progetto approvato è stata rimossa la parete che attraverso una porta metteva in comunicazione l'androne con il vano scale.
2. Il vano contatori è stato spostato in fondo al corridoio che conduce all'ingresso posteriore, riducendo la superficie del bagno di servizio del subalterno 5 (Lotto 6).
3. Risulta inoltre chiusa la porta che metteva in comunicazione l'androne con il subalterno 4 (Lotto 5) che non vanta alcun diritto sulle parti comuni del fabbricato.

Le difformità di cui al punto precedente sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 2.000,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali che deve essere ugualmente ripartito tra i Lotti 1, 2, 3, 4 e 6.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

### AREA ESTERNA

Dal quadro dimostrativo dell'accatastamento si rileva che tutta l'area esterna laterale e posteriore al fabbricato principale individuata dal subalterno 14 è comune ai subalterni 10, 11, 12, 13, così come la ex centrale termica individuata dal subalterno 16 e l'area di sedime del piccolo W.C. non più esistente individuata dal subalterno 15.

In questo modo appare chiaro che i subalterni 4, 5, che individuano i negozi e i subalterni 6, 7, 8, 9 che individuano le abitazioni con relative cantine non hanno nessun diritto sull'area esterna.

1. Si deve considerare che a seguito della pratica ritirata e della SCIA riguardante la recinzione, rimasta aperta, lo stato attuale della corte presenta difformità sia per la demolizione di un wc comune (sub. 15) sia per la recinzione stessa che non rispetta il progetto presentato con la SCIA. Si

deve rilevare inoltre che il piccolo fabbricato ex Centrale Termica (sub.16) realizzato con Licenza del 01-08-1969 non è come da progetto e cioè aderente al fabbricato principale ma bensì in corpo staccato. Non è mai stata presentata la variante edilizia mentre l'immobile è conforme allo stato in cui si trova dal punto di vista catastale. Pertanto si ritiene necessario sanare tali difformità sia dal punto di vista edilizio sia catastalmente a spese degli assegnatari dei Lotti 7, 8, 9.

Le difformità di cui al punto precedente sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 4.200,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali che deve essere ugualmente ripartito tra i Lotti 7, 8, 9, non essendo possibile addebitare quota parte della spesa al subalterno 13 che non è stato pignorato e la cui proprietà è rimasta in capo all'esecutato.

La spesa per la sanatoria edilizia e catastale di € 4.200,00 è comprensiva di onorari (€ 3.200,00) e sanzione (€1.000,00) ed è da ripartire tra i 3 lotti per cui risultano € 1.400,00 per lotto.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

#### DIVISIBILITÀ

Non è necessario suddividere ulteriormente i lotti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**VENDITA IN LOTTI**

Si considera di suddividere il compendio immobiliare in lotti secondo il seguente schema:

**LOTTO 1:** civico 5 int. 1 Fg. 250 part. 39 sub. 7 piano primo con cantina

**LOTTO 2:** civico 5 int. 2 Fg. 250 part. 39 sub. 6 piano primo con cantina

**LOTTO 3:** civico 5 int. 3 Fg. 250 part. 39 sub. 9 piano secondo con cantina

**LOTTO 4:** civico 5 int. 4 Fg. 250 part. 39 sub. 8 piano secondo con cantina

**LOTTO 5:** civico 4 Fg. 250 part. 39 sub. 4 (negoziato sfitto)

**LOTTO 6:** civico 6 Fg. 250 part. 39 sub. 5 (negoziato barbiere)

**LOTTO 7:** Fg. 250 part. 39 sub. 10 posto auto scoperto

**LOTTO 8:** Fg. 250 part. 39 sub. 11 posto auto scoperto

**LOTTO 9:** Fg. 250 part. 39 sub. 12 posto auto scoperto

## CONSISTENZA

I beni pignorati sono costituiti dall'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del comune di Forlì al foglio 250, particella 39, subalterni 4, 5 e 6.

Dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto si rileva quanto segue:

- **LOTTO 1.** L'abitazione, posta al primo piano, è costituita dai seguenti locali: disimpegno soggiorno, cucina, disimpegno bagno, due camere da letto e balcone raggiungibile da una camera da letto. Al piano sottostrada: disimpegno, cantina, cantina.
- **LOTTO 2.** L'abitazione, posta al primo piano, è costituita dai seguenti locali: disimpegno soggiorno, cucina, disimpegno bagno, camera da letto. Al piano sottostrada: disimpegno, cantina.
- **LOTTO 3.** L'abitazione, posta al secondo piano, è costituita dai seguenti locali: disimpegno soggiorno, cucina, disimpegno bagno, due camere da letto. Al piano sottostrada: cantina.
- **LOTTO 4.** L'abitazione, posta al primo piano, è costituita dai seguenti locali: disimpegno soggiorno, cucina, disimpegno bagno, camera da letto. Al piano sottostrada: cantina.
- **LOTTO 5.** Il negozio, posto al piano terra, è costituita dai seguenti locali: negozio, retro negozio e bagno.
- **LOTTO 6.** Il negozio, posto al piano terra, è costituita dai seguenti locali: negozio, retro negozio e bagno e antibagno raggiungibili dal corridoio comune.
- **LOTTO 7:** Posto auto scoperto attualmente incluso in struttura non autorizzata
- **LOTTO 8:** Posto auto scoperto attualmente incluso in struttura non autorizzata
- **LOTTO 9:** Posto auto scoperto attualmente incluso in struttura non autorizzata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

- B. FOTOGRAFIE (PARTI COMUNI)
- C. INQUADRAMENTO GENERALE
- D. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- E. ELABORATI PROGETTUALI
- F. ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- G. REGOLARITA EDILIZIA
- H. ATTI DI PROVENIENZA
- I. VISURE CATASTALI (PARTI COMUNI)
- L. CERTIFICATI ANAGRAFICI (ESECUTATO)
- J. NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- K. CERTIFICATO NOTARILE
- ~~M. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~
- ~~O. SPESE CONDOMINIALI~~
- Q. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (PARTI COMUNI)
- R. ISPEZIONE IPOTECARIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 1 (SUBALTERNO 7) ABITAZIONE CON CANTINA

### DESCRIZIONE



Dopo aver percorso la scala posta nell'androne di ingresso si giunge al piano primo: si accede all'interno 1 attraverso un portoncino d'ingresso blindato rivestito in finto legno. La pavimentazione all'ingresso e nella zona giorno è realizzata con palladiana in pietra di colore grigio ad elementi di grande pezzatura mentre nella zona cucina è in ceramica a motivi geometrici con rivestimenti delle pareti in colore grigio. Una camera da letto presenta la stessa pavimentazione della zona giorno mentre l'altra ha una pavimentazione in piccoli elementi di tipo seminato scuro su pasta chiara tipico degli anni '60. Il balcone è pavimentato in piccoli elementi rossi. I battiscopa interni sono in pietra. Le porte, impiallacciate in legno scuro tipo teak, presentano cornici coordinate e maniglie in ottone bronzato. Le finestre e le portefinestre, dotate di vetrocamera, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato; le persiane sono verniciate in verde. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Il bagno, pavimentato e rivestito con ceramiche di colore chiaro, è dotato di lavandino, WC, bidet e doccia con cabina.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, con normale dotazione di punti luce e prese in numero adeguato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è costituito da una caldaia a gas installata in cucina, con terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa.

La cantina, ubicata nell'interrato, ha pareti intonacate e soffitti in parte a voltine di cotto su elementi in acciaio e in parte in laterocemento con luce dimezzata da profilati metallici. Il locale, è pavimentato in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente mentre la cantina si presenta bisognosa di manutenzione anche se appare funzionale all'uso.



## CRITERI GENERALI DI STIMA

### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzera nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nell'appartamento subalterno 7

1. Il locale bagno non corrisponde allo stato approvato in quanto è stata ricavata una nicchia per l'inserimento di sanitari, a scapito della camera singola adiacente che rimane comunque di superficie regolare.
2. Lievi differenze nella posizione di alcune aperture esterne dovute probabilmente ad errori grafici.
3. La larghezza dell'apertura che mette in comunicazione il soggiorno-pranzo con il locale denominato acquaio nell'elaborato approvato è stata ridotta con l'inserimento di un muretto alto circa un metro

Le difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 3.000,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali. A questo si aggiungono le spese per la sanatoria delle parti comuni (subalterno 17) pari a € 400,00. Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna risulta emessa una certificazione redatta in data 20/02/2018 dal Geometra di Forlì che attesta che l'immobile è in classe F con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 169,00 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ . Si è rilevato che la superficie disperdente considerata dal certificatore è superiore a quella effettiva, ciò potrebbe aver portato ad un errore nel calcolo dell'indice di prestazione energetica. Si rende necessaria pertanto una revisione dell'APE, pertanto ho conferito all'ing. di Forlì l'incarico di aggiornare l'attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe F con indici di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 162,25 \text{ kWh/mq/anno}$ .

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 5,50 a € 6,60 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori di poco superiori al minimo assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 5,70 per l'abitazione che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale per l'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale è stata calcolata in mq 73 (abitazione e cantina omogeneizzata).

$5,70 \times 73 = € 417,00$

Il totale viene approssimato a **€ 420,00** (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari sono occupate. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di locazione scaduto.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### CONFINI

Part. 6, Part. 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.450,00 a € 1.700,00 per le abitazioni civili;
- Sono stati stimati valori intermedi, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.450,00 per l'abitazione, che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale. La superficie dell'abitazione risulta di.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale per la vendita è stata calcolata in mq 76,76 per l'abitazione e mq 35,69 per la cantina. La superficie omogeneizzata secondo parametri OMI risulta di mq 83,90

$$1.450,00 \times 83,90 = € 121.655,00$$

Al valore di stima di € 121.655,00, così ottenuto, si detraggono € 400,00 come quota parte della pratica di sanatoria riguardate le parti comuni ubicate al piano terra del fabbricato come precedentemente descritto e si sottraggono i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare, valutati in € 3.000,00, al valore risultante si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 106.429,50 che si arrotonda a **€ 106.500,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 1**

**A.1. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.1. FOTOGRAFIE**

**D.1. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.1. VISURE CATASTALI**

**L.1. CERTIFICATI ANAGRAFICI**

**N.1. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**~~P.1. CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.1. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 2 (SUBALTERNO 6) ABITAZIONE CON CANTINA

### DESCRIZIONE



Dopo aver percorso la scala posta nell'androne di ingresso si giunge al piano primo: si accede all'interno 2 attraverso un portoncino d'ingresso blindato rivestito in finto legno. La pavimentazione all'ingresso e nella zona giorno è realizzata con palladiana in pietra di colore grigio ad elementi di grande pezzatura mentre nella zona cucina è in ceramica a motivi geometrici con rivestimenti delle pareti in colore chiaro. La camera da letto presenta la stessa pavimentazione della zona giorno. I battiscopa interni sono in pietra. Le porte, impiallacciate in legno scuro tipo teak, presentano cornici coordinate e maniglie in ottone bronzato. Le finestre, dotate di vetrocamera, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato; le persiane sono verniciate in verde. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Il bagno, pavimentato e rivestito con ceramiche di colore chiaro, è dotato di lavandino, WC, bidet e vasca.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, con normale dotazione di punti luce e prese in numero adeguato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è costituito da una caldaia a gas che è installata in cucina, con terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa.

La cantina, ubicata nell'interrato, ha pareti intonacate e soffitti a voltine di cotto su elementi in acciaio. Sono presenti 3 finestre a bocca di lupo. Il locale, è pavimentato in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente mentre la cantina si presenta bisognosa di manutenzione anche se appare funzionale all'uso.



## CRITERI GENERALI DI STIMA

### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nell'appartamento subalterno 6

1. Nel locale soggiorno-pranzo è stata chiusa sul lato nord l'apertura nella muratura corrispondente ad una finestra che compare nel progetto autorizzato. Senza tale apertura non è soddisfatto il rapporto di illuminazione prescritto dal regolamento edilizio e non è possibile computare la finestra dell'acquoio per raggiungere il limite prescritto poiché tra i due locali è prevista una apertura inferiore ai due metri.
2. La larghezza dell'apertura che mette in comunicazione il soggiorno-pranzo con il locale denominato acquoio nell'elaborato approvato è stata ridotta creando una apertura di 80 cm.
3. Sono state tamponate due nicchie riportate nelle facciate nord ed est nel progetto approvato.

La difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 4.000,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali e pratica per la sicurezza, a tali spese vanno aggiunte le spese per ripristino dell'apertura nella muratura con lavori in quota, il montaggio di un nuovo serramento comprensivo delle relative persiane quantificabili a forfait in € 5.000,00. A questo si aggiungono le spese per la sanatoria delle parti comuni (subalterno 17) pari a € 400,00.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## ALTRE CONSIDERAZIONI

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'abitazione pignorata, pertanto ho conferito all'ing. \_\_\_\_\_ di Forlì l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La certificazione attesta che l'immobile è in classe G con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 225,70$  kW/mq anno.

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 5,50 a € 6,60 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori di poco superiori al minimo assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 5,70 per l'abitazione che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale per l'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale è stata calcolata in mq 62 (abitazione e cantina omogeneizzata).

$5,70 \times 62 = € 354,00$

Il totale viene approssimato a **€ 360,00** (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo non risulta occupata.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### CONFINI

Part. 7, Part. 17.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.450,00 a € 1.700,00 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori intermedi, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.450,00 per l'abitazione, che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale per la vendita è stata calcolata in mq 63,85 per l'abitazione e mq 35,08 per la cantina. La superficie omogeneizzata secondo parametri OMI risulta di mq 72,70.

$$1.450,00 \times 72,70 = € 105.415,00$$

Al valore di stima di € 105.415,00, così ottenuto, si detraggono € 400,00 come quota parte della pratica di sanatoria riguardate le parti comuni ubicate al piano terra del fabbricato come precedentemente descritto e si sottraggono i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare, valutati in € 4.000,00 ed i relativi costi di ripristino valutati in € 5.000,00, al valore risultante si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 86.413,50 che si arrotonda a € 86.500,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 2**

- A.2. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
- B.2. FOTOGRAFIE**
- D.2. PLANIMETRIE CATASTALI**
- I.2. VISURE CATASTALI**
- ~~**L.2. CERTIFICATI ANAGRAFICI**~~
- N.2. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- ~~**P.2. CONTRATTO DI LOCAZIONE**~~
- Q.2. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 3 (SUBALTERNO 9) ABITAZIONE CON CANTINA

### DESCRIZIONE



Dopo aver percorso la scala presa nell'androne di ingresso si giunge al piano secondo: si accede all'interno 3 attraverso un portoncino d'ingresso blindato rivestito in finto legno. La pavimentazione all'ingresso e nella zona giorno è realizzata con palladiana in pietra di colore grigio ad elementi di grande pezzatura mentre nella zona cucina è in ceramica a motivi geometrici con rivestimenti delle pareti in colore grigio. Una camera da letto presenta la stessa pavimentazione della zona giorno mentre l'altra ha una pavimentazione in piccoli elementi di tipo seminato scuro su pasta chiara tipico degli anni '60. Il balcone è pavimentato in piccoli elementi rossi. I battiscopa interni sono in pietra. Le porte, impiallacciate in legno scuro tipo teak, presentano cornici coordinate e maniglie in ottone bronzato. Le portefinestre con parapetto, dotate di vetro singolo, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato sul fronte strada mentre sono in metallo con vetrocamera verso la corte interna; le persiane sono verniciate in verde. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Il bagno, pavimentato con ceramiche color verde e rivestito con ceramiche di colore chiaro, è dotato di lavandino, WC, bidet e vasca.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, con normale dotazione di punti luce e prese in numero adeguato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è costituito da una caldaia a gas installata in cucina, con terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa.

La cantina, ubicata nell'interrato, ha pareti intonacate e soffitti a voltine di cotto su elementi in acciaio. Il locale, è pavimentato in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente mentre la cantina si presenta bisognosa di manutenzione anche se appare funzionale all'uso.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di



finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nell'appartamento subalterno 9:

1. Il locale bagno non corrisponde allo stato approvato in quanto è stata ricavata una nicchia per l'inserimento di sanitari, a scapito della camera singola adiacente che rimane comunque di superficie regolare.
2. Lievi differenze nella posizione di alcune aperture esterne dovute probabilmente ad errori grafici.
3. Installazione di un controsoffitto nel locale soggiorno-pranzo.

Le difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 3.000,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali. A questo si aggiungono le spese per la sanatoria delle parti comuni (subalterno 17) pari a € 400,00.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna risulta emessa una certificazione redatta in data 20/02/2018 dal Geometra di Forlì che attesta che l'immobile è in classe G con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 272,49$  kWh/m<sup>2</sup> anno. Si è rilevato che la superficie disperdente considerata dal certificatore è superiore a quella effettiva, ciò potrebbe aver portato ad un errore nel calcolo dell'indice di prestazione energetica. Si rende necessaria pertanto una revisione dell'APE, pertanto ho conferito all'ing. di Forlì l'incarico di aggiornare l'attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe G con indici di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 311,34$  kWh/mq/anno.

### **STIMA DEL CANONE LOCATIVO**

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 5,50 a € 6,60 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori di poco superiori al minimo assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 5,70 per l'abitazione che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale per l'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale è stata calcolata in mq 70,50 (abitazione e cantina omogeneizzata).  
 $5,70 \times 70,50 = € 402,00$

Il totale viene approssimato a **€ 400,00** (canone locativo mensile).

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

Le unità immobiliari sono occupate. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di locazione scaduto.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### **OMISSIONI FISCALI**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### **CONFINI**

Part. 8, Part. 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.450,00 a € 1.700,00 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori intermedi, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.450,00 per l'abitazione, che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale per la vendita è stata calcolata in mq 74,36 per l'abitazione e mq 28,98 per la cantina. La superficie omogeneizzata secondo parametri OMI risulta di mq 81,70

$$1.450,00 \times 81,70 = € 118.465,00$$

Al valore di stima di € 118.465,00, così ottenuto, si detraggono € 400,00 come quota parte della pratica di sanatoria riguardati le parti comuni ubicate al piano terra del fabbricato come precedentemente descritto e si sottraggono i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare, valutati in € 3.000,00, al valore risultante si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 103.558,50 che si arrotonda a **€ 104.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 3**

**A.3. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.3. FOTOGRAFIE**

**D.3. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.3. VISURE CATASTALI**

**L.3. CERTIFICATI ANAGRAFICI**

**N.3. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**~~P.3. CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.3. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 4 (SUBALTERNO 8) ABITAZIONE CON CANTINA

### DESCRIZIONE

Dopo aver percorso la scala posta nell'androne di ingresso si giunge al piano primo: si accede all'interno 4 attraverso un portoncino d'ingresso blindato rivestito in finto legno. La pavimentazione all'ingresso e nella zona giorno è realizzata con palladiana in pietra di colore rossastro ad elementi di grande pezzatura mentre nella zona cucina è in ceramica a motivi geometrici con rivestimenti delle pareti in colore chiaro. La camera da letto presenta la stessa pavimentazione della zona giorno. I battiscopa interni sono in pietra. Le porte, impiallacciate in legno scuro tipo teak, presentano cornici coordinate e maniglie in ottone bronzato. Le finestre, dotate di vetrocamera, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato; le persiane sono verniciate in verde. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Il bagno, pavimentato e rivestito con ceramiche di colore chiaro, è dotato di lavandino, WC, bidet e box doccia, il riscaldamento del locale è assicurato da un termoarredo.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, con normale dotazione di punti luce e prese in numero adeguato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è costituito da una caldaia a gas che è installata in cucina, con terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa tranne che nella camera da letto in cui è stato installato un radiatore tubolare in acciaio.

La cantina, ubicata nell'interrato, ha pareti intonacate e soffitti a voltine di cotto su elementi in acciaio. Sono presenti 4 finestre a bocca di lupo. Il locale, è pavimentato in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi sufficiente mentre la cantina si presenta bisognosa di manutenzione anche se appare funzionale all'uso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## CRITERI GENERALI DI STIMA

### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nell'appartamento subalterno 8:

1. Nel locale soggiorno-pranzo è stata chiusa sul lato nord l'apertura nella muratura corrispondente ad una finestra che compare nel progetto autorizzato. Senza tale apertura non è soddisfatto il rapporto di illuminazione prescritto dal regolamento edilizio e non è possibile computare la finestra dell'acquaio per raggiungere il limite prescritto poiché tra i due locali è prevista una apertura inferiore ai due metri.

2. La larghezza dell'apertura che mette in comunicazione il soggiorno-pranzo con il locale denominato acquaiolo nell'elaborato approvato è stata ridotta creando una apertura di 80 cm.
3. Sono state tamponate due nicchie riportate nelle facciate nord ed est nel progetto approvato.

La difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 4.000,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali e pratica per la sicurezza, a tali spese vanno aggiunte le spese per ripristino dell'apertura nella muratura con lavori in quota, il montaggio di un nuovo serramento comprensivo delle relative persiane quantificabili a forfait in € 5.000,00. A questo si aggiungono le spese per la sanatoria delle parti comuni (subalterno 17) pari a € 400,00.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## ALTRE CONSIDERAZIONI

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'abitazione pignorata, pertanto ho conferito all'ing. \_\_\_\_\_ di Forlì l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La certificazione attesta che l'immobile è in classe G con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 358,37$  kW/mq anno.

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 5,50 a € 6,60 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori di poco superiori al minimo assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 5,70 per l'abitazione che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale per l'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale è stata calcolata in mq 61 (abitazione e cantina omogeneizzata).

$$5,70 \times 61 = € 348,00$$

Il totale viene approssimato a € **350,00** (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari sono occupate. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### CONFINI

Part. 9, Part. 17.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.450,00 a € 1.700,00 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori intermedi, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.450,00 per l'abitazione, che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale per la vendita è stata calcolata in mq 63,85 per l'abitazione e mq 30,19 per la cantina. La superficie omogeneizzata secondo parametri OMI risulta di mq 71,40

$$1.450,00 \times 71,40 = € 103.530,00$$

Al valore di stima di € 103.530,00, così ottenuto, si detraggono € 400,00 come quota parte della pratica di sanatoria riguardante le parti comuni ubicate al piano terra del fabbricato come precedentemente descritto e si sottraggono i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare, valutati in € 4.000,00 ed i relativi costi di ripristino valutati in € 5.000,00, al valore risultante si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 84.717,00 che si arrotonda a **€ 85.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 4**

- A.4. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
- B.4. FOTOGRAFIE**
- D.4. PLANIMETRIE CATASTALI**
- I.4. VISURE CATASTALI**
- L.4. CERTIFICATI ANAGRAFICI**
- N.4. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- ~~P.4. CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**
- Q.4. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 5 (SUBALTERNO 4) NEGOZIO

### DESCRIZIONE



Il negozio è posto al piano terra, a sinistra dell'ingresso al palazzo e riporta il civico n. 4. La vetrina con porta di ingresso è in metallo giallo a vetro semplice. La pavimentazione, la stessa nel locale anteriore e posteriore è realizzata con seminato in pietra chiaro riquadrato a scacchiera trasversale a grandi elementi con contorni sottili di marmo chiaro. I battiscopa interni sono in legno. In una partizione del locale posteriore è ricavato un locale bagno, rivestito con ceramica chiara, dotato di lavandino, WC e bidet. La porta del bagno, impiallacciata in legno, presenta cornice coordinata e maniglia in ottone bronzato. Le finestre, dotate di vetro singolo e scuretti interni, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato; con grate esterne in metallo verniciato. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne, con normale dotazione di punti luce e prese per l'attività a cui era destinato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è servito da terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa mentre in bagno è presente un radiatore tubolare in acciaio. La caldaia a gas che era installata nel locale bagno, non è più presente mentre è presente un vecchio condizionatore con unità esterna.



### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzera nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.



Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione. Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel negozio subalterno 4:

1. È stata chiusa la porta che metteva in comunicazione l'androne con il negozio, in quanto come da catasto, esso non vanta alcun diritto sulle parti comuni del fabbricato.
2. Installazione sul prospetto posteriore di una canna fumaria esterna per l'impianto di riscaldamento autonomo
3. Sono state chiuse due finestre sul lato nord

Le difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 2.500,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## ALTRE CONSIDERAZIONI

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'abitazione pignorata, pertanto ho conferito all'ing. \_\_\_\_\_ di Forlì l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La certificazione attesta che l'immobile è in classe E con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 507,76$  kW/mq anno.

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Longiano in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 6,60 a € 8,30 per i negozi;
- da € 2,30 a € 3,40 per i magazzini.

Sono stati stimati valori intermedi, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,80 per il negozio e di € 3,40 per il magazzino (retro negozio), che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali relative all'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, (assumendo la metà della superficie del magazzino), è stata calcolata in mq 42,00 per il negozio ed il magazzino.

$$7,10 \times 42 = € 299,00$$

Il totale viene approssimato a € 300,00 (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari non sono occupate.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### CONFINI

Part. 5, Part. 17.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Cesena in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.350,00 a € 1.600,00 per i negozi;
- da € 540,00 a € 760,00 per i magazzini;

Sono stati stimati valori pari al minimo dell'intervallo relativo ai negozi, assumendo le quotazioni di mercato al metro quadrato di € 1.350,00 e di € 675,00 per i magazzini (50% del negozio) che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali relative alla vendita.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 33,60 per il negozio e mq 30,24 per il magazzino che presi al 50% diventano 15,12 mq per un totale di 48,80 mq.

$$1.350,00 \times 48,80 = € 65.880,00$$

Al valore di stima di € 65.880,00, così ottenuto, si sottraggono i costi per la sanatoria, valutati in € 2.500,00 e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 57 042,00 che si arrotonda a **€ 57 500,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 5**

- A5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
- B5. FOTOGRAFIE**
- D5. PLANIMETRIE CATASTALI**
- I5. VISURE CATASTALI**
- N5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- P5. ~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**
- Q5. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 6 (SUBALTERNO 5) NEGOZIO

### DESCRIZIONE



Il negozio è posto al piano terra, a destra dell'ingresso al palazzo e riporta il civico n. 6. Attualmente ospita una attività di acconciatore maschile. La vetrina con porta di ingresso è in metallo giallo a vetro semplice. La porzione anteriore è divisa in due parti: ingresso-saletta d'aspetto e zona lavaggio-taglio. La pavimentazione è realizzata con palladiana a grandi elementi in pietra grigia. I battiscopa interni sono anch'essi in pietra. Nel locale posteriore è ricavato un locale di servizio pavimentato con seminato in pietra alla veneziana.

Il locale bagno preceduto dall'antibagno si trova all'esterno del negozio ed è raggiungibile tramite una porta sull'androne.

Il locale bagno è rivestito con ceramica chiara a motivi geometrici e pavimentato con ceramica di piccolo formato di tono più scuro, è dotato di lavandino, WC e bidet. La porta del bagno, impiallacciata in legno, presenta cornice coordinata e maniglia in ottone bronzato. Le finestre, dotate di vetro singolo e scuretti interni, sono in legno verniciato chiaro con maniglie in ottone bronzato; con grate esterne in metallo verniciato. Le banchine e le soglie sono in pietra chiara. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari così come i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Il salone, nella parte anteriore ha un controsoffitto.

L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne, con normale dotazione di punti luce e prese per l'attività a cui era destinato, all'apparenza non a norma L. 46/1990. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è servito da terminali di erogazione costituiti da radiatori in ghisa mentre nell'antibagno è presente la caldaia a gas servita da una tubazione di scarico in acciaio inox che corre sul muro esterno dell'edificio verso la corte.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime



fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

#### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

Nel negozio subalterno 5

1. La superficie del bagno è stata ridotta dall'installazione del vano contatori.
2. Installazione sul prospetto posteriore di una canna fumaria esterna per l'impianto di riscaldamento autonomo.

La difformità di cui ai punti precedenti sono sanabili. Per la pratica edilizia di sanatoria si prevede un costo complessivo di € 2.500,00 comprensivo di oblazione e di onorari professionali. A questo si aggiungono le spese per la sanatoria delle parti comuni (subalterno 17) pari a € 400,00.

Sono state inoltre rilevate modeste differenze nelle dimensioni di alcuni elementi, rientranti nell'ambito delle tolleranze costruttive.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

## ALTRE CONSIDERAZIONI

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'abitazione pignorata, pertanto ho conferito all'ing. \_\_\_\_\_ di Forlì l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La certificazione attesta che l'immobile è in classe E con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 504,29$  kW/mq anno.

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Longiano in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 6,60 a € 8,30 per i negozi;
- da € 2,30 a € 3,40 per i magazzini.

Sono stati stimati valori intermedi, assumendo le quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,80 per il negozio e di € 3,40 per il magazzino (retro negozio), che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali relative all'affitto. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, (assumendo la metà della superficie del magazzino), è stata calcolata in mq 41,50 per il negozio ed il magazzino.

$7,10 \times 41,50 = € 295,00$

Il totale viene approssimato a **€ 300,00** (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari sono occupate. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### CONFINI

Part. 4, Part. 17.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Cesena in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.350,00 a € 1.600,00 per i negozi;
- da € 540,00 a € 760,00 per i magazzini;

Sono stati stimati valori pari al minimo dell'intervallo relativo ai negozi, assumendo le quotazioni di mercato al metro quadrato di € 1.350,00 e di € 675,00 per i magazzini (50% del negozio) che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali relative alla vendita.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 31,57 per il negozio e mq 32,53 per il magazzino che presi al 50% diventano 16,27 mq per un totale di 47,90 mq.

$$1.350,00 \times 47,90 = € 64.665,00$$

Al valore di stima di € 64.665,00, così ottenuto, si sottraggono i costi per la sanatoria, valutati in € 2.500,00, la quota parte dei costi per la sanatoria delle parti comuni comune valutati in € 400,00 e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 55.588,50 che si arrotonda a € **56.000,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 6**

**A.6. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.6. FOTOGRAFIE**

**D.6. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.6. VISURE CATASTALI**

**N.6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**~~P.6. CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.6. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 7 (SUBALTERNO 10) POSTO AUTO SCOPERTO

### DESCRIZIONE

Il posto auto attualmente si trova all'interno di un involucro costituito da lamiera metallica ondulata su intelaiatura sempre metallica. Non essendo il manufatto regolare si rende necessario smontarlo e lasciare i posti auto individuati con segni a terra. Il posto auto, per come è stato accatastato, ha come BCNC quota parte dell'ex centrale termica (subalterno 16), quota parte dell'intera corte (subalterno 14) e quota parte dell'area di sedime del demolito W.C. comune (subalterno 15), divisa tra gli altri posti auto ed il sub. 13 che non è stato pignorato.

Questo fatto influenza evidentemente il valore a metro quadrato dell'immobile.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Le autorimesse C/6 (sub. 10, 11 e 12) che insistono sulla corte comune posteriormente al fabbricato non compaiono in nessun progetto autorizzato se non nella DIA P.G. 56817 del 20 ottobre 2006, successivamente RITIRATA. Le autorimesse non sono riconoscibili neppure nell'aerofotogrammetria del 1971 che è allegata alla stessa pratica. Per questo motivo si ritiene che le autorimesse siano da considerarsi non regolari se non come posti auto scoperti previa rimozione delle strutture.

Le difformità di cui al punto precedente sono sanabili mediante rimozione del manufatto previa presentazione di una pratica edilizia che autorizza la rimozione stessa. Per la pratica edilizia di sanatoria e aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di € 2.400,00 comprensivo, di oblazione e di onorari professionali che deve essere ugualmente ripartito tra i Lotti 7, 8, 9, non essendo possibile addebitare quota parte della spesa al subalterno 13 che non è stato pignorato e la cui proprietà è rimasta in capo all'esecutato e cioè € 800,00 per lotto.

La rimozione può essere equamente suddivisa tra gli assegnatari dei subalterni 10, 11, 12, considerando tale spesa a carico di ciascun lotto insistendo le autorimesse sulla corte posteriore che appartiene indivisa come bene comune ai Lotti 7, 8, 9 e a del piccolo fabbricato (sub. 13) che insiste sulla corte e che non è stato pignorato, ma la proprietà è in capo all'esecutato.

La rimozione implica lo smontaggio della struttura metallica e della lamiera che per loro natura non devono essere smaltite ma possono essere rivendute a peso come metallo. La spesa per lo smontaggio può essere stimata in € 1.200,00 e cioè € 400,00 per lotto.

A questo si deve aggiungere, come già detto precedentemente (Pagina 12) riguardo alle difformità dell'area esterna, bene comune non censibile dei subalterni 10, 11, 12, 13, una spesa di € 4.200,00 per la sanatoria edilizia e catastale da ripartirsi ugualmente tra i Lotti 7, 8, 9, e cioè € 1.400,00 per lotto.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare sopraindicata è esclusa dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.

### **STIMA DEL CANONE LOCATIVO**

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 3,10 a € 3,60 per i box;

È stato stimato il 50% di € 3,50 valore prossimi al massimo, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 1,75 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa all'affitto. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$1,75 \times 13,50 = € 23,63$

$3,50 \times 6,20 = € 21,70$

Per un totale di € 45,33 che viene approssimato a € 50,00 (canone locativo mensile).

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare appare occupata ma a nessun titolo. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### **OMISSIONI FISCALI**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### **CONFINI**

Confina con sub. 14 (corte comune) e sub. 11.

ASTE  
GIUDIZIARI.IT

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 850,00 a € 950,00 per i box;

È stato stimato il 50% del valore prossimo al massimo pari a € 900 relativo ai box, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 450 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa alla vendita. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$$450 \times 13,50 = € 6075,00$$

$$900 \times 6,45 = € 5805,00$$

Al valore di stima di € 11.880,00, così ottenuto, si sottraggono i costi per la sanatoria e la rimozione dei box, valutati in € 1.200,00, i costi per la sanatoria delle parti comuni dell'area esterna valutati in € 1.400,00 e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 8.352,00 che si arrotonda a **€ 8.500,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 7**

**A.7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.7. FOTOGRAFIE**

**D.7. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.7. VISURE CATASTALI**

**P.7. ~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.7. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 8 (SUBALTERNO 11) POSTO AUTO SCOPERTO

### DESCRIZIONE

Il posto auto attualmente si trova all'interno di un involucro costituito da lamiera metallica ondulata su intelaiatura sempre metallica. Non essendo il manufatto regolare si rende necessario smontarlo e lasciare i posti auto individuati con segni a terra. Il posto auto, per come è stato accatastato, ha come BCNC quota parte dell'ex centrale termica (subalterno 16), quota parte dell'intera corte (subalterno 14) e quota parte dell'area di sedime del demolito W.C. comune (subalterno 15), divisa tra gli altri posti auto ed il sub. 13 che non è stato pignorato.

Questo fatto influenza evidentemente il valore a metro quadrato dell'immobile.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

2. Le autorimesse C/6 (sub. 10, 11 e 12) che insistono sulla corte comune posteriormente al fabbricato non compaiono in nessun progetto autorizzato se non nella DIA P.G. 56817 del 20 ottobre 2006, successivamente RITIRATA. Le autorimesse non sono riconoscibili neppure nell'aerofotogrammetria del 1971 che è allegata alla stessa pratica. Per questo motivo si ritiene che le autorimesse siano da considerarsi non regolari se non come posti auto scoperti previa rimozione delle strutture.

Le difformità di cui al punto precedente sono sanabili mediante rimozione del manufatto previa presentazione di una pratica edilizia che autorizza la rimozione stessa. Per la pratica edilizia di sanatoria e aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di € 2.400,00 comprensivo, di oblazione e di onorari professionali che deve essere ugualmente ripartito tra i Lotti 7, 8, 9, non essendo possibile addebitare quota parte della spesa al subalterno 13 che non è stato pignorato e la cui proprietà è rimasta in capo all'esecutato e cioè € 800,00 per lotto.

La rimozione può essere equamente suddivisa tra gli assegnatari dei subalterni 10, 11, 12, considerando tale spesa a carico di ciascun lotto insistendo le autorimesse sulla corte posteriore che appartiene indivisa come bene comune ai Lotti 7, 8, 9 e a del piccolo fabbricato (sub. 13) che insiste sulla corte e che non è stato pignorato, ma la proprietà è in capo all'esecutato.

La rimozione implica lo smontaggio della struttura metallica e della lamiera che per loro natura non devono essere smaltite ma possono essere rivendute a peso come metallo. La spesa per lo smontaggio può essere stimata in € 1.200,00 e cioè € 400,00 per lotto.

A questo si deve aggiungere, come già detto precedentemente (Pagina 12) riguardo alle difformità dell'area esterna, bene comune non censibile dei subalterni 10, 11, 12, 13, una spesa di € 4.200,00 per la sanatoria edilizia e catastale da ripartirsi ugualmente tra i Lotti 7, 8, 9, e cioè € 1.400,00 per lotto.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare sopraindicata è esclusa dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.

### **STIMA DEL CANONE LOCATIVO**

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 3,10 a € 3,60 per i box;

È stato stimato il 50% di € 3,50 valore prossimi al massimo, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 1,75 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa all'affitto. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$1,75 \times 13,50 = € 23,63$

$3,50 \times 6,20 = € 21,70$

Per un totale di € 45,33 che viene approssimato a € 50,00 (canone locativo mensile).

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare appare occupata ma a nessun titolo. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### **OMISSIONI FISCALI**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### **CONFINI**

Confina con sub. 14 (corte comune) e sub. 10 e 12.

ASTE  
GIUDIZIARI.IT

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 850,00 a € 950,00 per i box;

È stato stimato il 50% del valore prossimo al massimo pari a € 900 relativo ai box, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 450 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa alla vendita. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$$450 \times 13,50 = € 6075,00$$

$$900 \times 6,45 = € 5805,00$$

Al valore di stima di € 11.880,00, così ottenuto, si sottraggono i costi per la sanatoria e la rimozione dei box, valutati in € 1.200,00, i costi per la sanatoria delle parti comuni dell'area esterna valutati in € 1.400,00 e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 8.352,00 che si arrotonda a **€ 8.500,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 8**

**A.8. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.8. FOTOGRAFIE**

**D.8. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.8. VISURE CATASTALI**

**P.8. ~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.8. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## LOTTO 9 (SUBALTERNO 12) POSTO AUTO SCOPERTO

### DESCRIZIONE

Il posto auto attualmente si trova all'interno di un involucro costituito da lamiera metallica ondulata su intelaiatura sempre metallica. Non essendo il manufatto regolare si rende necessario smontarlo e lasciare i posti auto individuati con segni a terra. Il posto auto, per come è stato accatastato, ha come BCNC quota parte dell'ex centrale termica (subalterno 16), quota parte dell'intera corte (subalterno 14) e quota parte dell'area di sedime del demolito W.C. comune (subalterno 15), divisa tra gli altri posti auto ed il sub. 13 che non è stato pignorato.

Questo fatto influenza evidentemente il valore a metro quadrato dell'immobile.

### CRITERI GENERALI DI STIMA

#### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

#### REGIME FISCALE

La cessione dei beni è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto approvato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

3. Le autorimesse C/6 (sub. 10, 11 e 12) che insistono sulla corte comune posteriormente al fabbricato non compaiono in nessun progetto autorizzato se non nella DIA P.G. 56817 del 20 ottobre 2006, successivamente RITIRATA. Le autorimesse non sono riconoscibili neppure nell'aerofotogrammetria del 1971 che è allegata alla stessa pratica. Per questo motivo si ritiene che le autorimesse siano da considerarsi non regolari se non come posti auto scoperti previa rimozione delle strutture.

Le difformità di cui al punto precedente sono sanabili mediante rimozione del manufatto previa presentazione di una pratica edilizia che autorizza la rimozione stessa. Per la pratica edilizia di sanatoria e aggiornamento catastale si prevede un costo complessivo di € 2.400,00 comprensivo, di oblazione e di onorari professionali che deve essere ugualmente ripartito tra i Lotti 7, 8, 9, non essendo possibile addebitare quota parte della spesa al subalterno 13 che non è stato pignorato e la cui proprietà è rimasta in capo all'esecutato e cioè € 800,00 per lotto.

La rimozione può essere equamente suddivisa tra gli assegnatari dei subalterni 10, 11, 12, considerando tale spesa a carico di ciascun lotto insistendo le autorimesse sulla corte posteriore che appartiene indivisa come bene comune ai Lotti 7, 8, 9 e a del piccolo fabbricato (sub. 13) che insiste sulla corte e che non è stato pignorato, ma la proprietà è in capo all'esecutato.

La rimozione implica lo smontaggio della struttura metallica e della lamiera che per loro natura non devono essere smaltite ma possono essere rivendute a peso come metallo. La spesa per lo smontaggio può essere stimata in € 1.200,00 e cioè € 400,00 per lotto.

A questo si deve aggiungere, come già detto precedentemente (Pagina 12) riguardo alle difformità dell'area esterna, bene comune non censibile dei subalterni 10, 11, 12, 13, una spesa di € 4.200,00 per la sanatoria edilizia e catastale da ripartirsi ugualmente tra i Lotti 7, 8, 9, e cioè € 1.400,00 per lotto.

I nuovi assegnatari dei beni dovranno compiere a proprio carico una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare sopraindicata è esclusa dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.

### **STIMA DEL CANONE LOCATIVO**

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 3,10 a € 3,60 per i box;

È stato stimato il 50% di € 3,50 valore prossimi al massimo, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 1,75 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa all'affitto. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box. Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$1,75 \times 13,50 = € 23,63$

$3,50 \times 6,20 = € 21,70$

Per un totale di € 45,33 che viene approssimato a € 50,00 (canone locativo mensile).

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare appare occupata ma a nessun titolo. Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari non sono assoggettate ad amministrazione condominiale.

### **OMISSIONI FISCALI**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

### **CONFINI**

Confina con sub. 14 (corte comune) e sub. 11.

ASTE  
GIUDIZIARI.IT

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona periferica D3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 850,00 a € 950,00 per i box;

È stato stimato il 50% del valore prossimo al massimo pari a € 900 relativo ai box, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 450 per il posto auto che è stato moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale relativa alla vendita. A questo è stata aggiunta una quota di superficie relativa ai BCNC assumendo un valore pari a quello dei box.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, la superficie commerciale, è stata calcolata in mq 13,50 per il posto auto scoperto e 6,20 per le superfici fattorizzate dei BCNC.

$$450 \times 13,50 = € 6075,00$$

$$900 \times 6,45 = € 5805,00$$

Al valore di stima di € 11.880,00, così ottenuto, si sottraggono i costi per la sanatoria e la rimozione dei box, valutati in € 1.200,00, i costi per la sanatoria delle parti comuni dell'area esterna valutati in € 1.400,00 e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 8.352,00 che si arrotonda a **€ 8.500,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**ELENCO ALLEGATI LOTTO 9**

**A.9. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**B.9. FOTOGRAFIE**

**D.9. PLANIMETRIE CATASTALI**

**I.9. VISURE CATASTALI**

**P.9. ~~CONTRATTO DI LOCAZIONE~~**

**Q.9. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Forlì - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G. E. dott.

**SOMMARIO**

PREMESSA .....	2
OPERAZIONI PERITALI .....	3
DATI CATASTALI.....	6
CARATTERISTICHE GENERALI.....	8
DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI .....	8
DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
DIFFORMITÀ BENI COMUNI .....	11
VENDITA IN LOTTI.....	13
CONSISTENZA.....	14
ELENCO ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI .....	15
LOTTO 1 (SUBALTERNO 7) ABITAZIONE CON CANTINA.....	16
DESCRIZIONE .....	16
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	17
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	19
VALUTAZIONE.....	20
ELENCO ALLEGATI LOTTO 1.....	21
LOTTO 2 (SUBALTERNO 6) ABITAZIONE CON CANTINA.....	22
DESCRIZIONE .....	22
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	23
ALTRE CONSIDERAZIONI .....	25
VALUTAZIONE.....	26
ELENCO ALLEGATI LOTTO 2.....	27
LOTTO 3 (SUBALTERNO 9) ABITAZIONE CON CANTINA.....	28
DESCRIZIONE .....	28
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	28
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	30
VALUTAZIONE.....	31
ELENCO ALLEGATI LOTTO 3.....	32
LOTTO 4 (SUBALTERNO 8) ABITAZIONE CON CANTINA.....	33
DESCRIZIONE .....	33
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	34

VALUTAZIONE.....	37
ELENCO ALLEGATI LOTTO 4.....	38
LOTTO 5 (SUBALTERNO 4) NEGOZIO.....	39
DESCRIZIONE.....	39
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	39
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	41
VALUTAZIONE.....	42
ELENCO ALLEGATI LOTTO 5.....	43
LOTTO 6 (SUBALTERNO 5) NEGOZIO.....	44
DESCRIZIONE.....	44
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	44
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	46
VALUTAZIONE.....	47
ELENCO ALLEGATI LOTTO 6.....	48
LOTTO 7 (SUBALTERNO 10) POSTO AUTO SCOPERTO.....	49
DESCRIZIONE.....	49
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	49
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	51
VALUTAZIONE.....	52
ELENCO ALLEGATI LOTTO 7.....	53
LOTTO 8 (SUBALTERNO 11) POSTO AUTO SCOPERTO.....	54
DESCRIZIONE.....	54
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	54
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	56
VALUTAZIONE.....	57
ELENCO ALLEGATI LOTTO 8.....	58
LOTTO 9 (SUBALTERNO 12) POSTO AUTO SCOPERTO.....	59
DESCRIZIONE.....	59
CRITERI GENERALI DI STIMA.....	59
ALTRE CONSIDERAZIONI.....	61
VALUTAZIONE.....	62
ELENCO ALLEGATI LOTTO 9.....	63
SOMMARIO.....	64