



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 194/2021

DEPURATA

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 194/2021 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 21/3/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 16 Febbraio 2023

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

R.G. ES n. 194/2021

TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Immobile in comune di FORLÌ (FC) via Giuseppe di Vittorio 12

In data 17/7/2022 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 25 ottobre 2022 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Forlì via Giuseppe Di Vittorio n. 12

RISPOSTA AI QUESITI

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - FORLÌ via Giuseppe di Vittorio n. 12

L'immobile viene trattato come lotto.

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), costituita da appartamento al piano quarto e autorimessa al piano terra, in fabbricato condominiale a destinazione residenziale.
Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, con le abitazioni ai piani superiori ed il piano terra destinato alle cantine ed autorimesse pertinenziali.

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, come segue:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Giuseppe Di Vittorio n. 12

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 21 mq.	126,89

Dati derivanti da:

piano T- 4 per il n. 1 e piano T per il n. 2

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nata a *****;il *****cod. fiscale
 ***** , proprietà per 1/2
 - ***** nata a *****;il *****cod. fiscale
 ***** , proprietà per 1/2

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 5/9/2014 Pratica n. FO0095588 in atti dal 5/9/2014

Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 31816.1/2014)

Dati di classamento: Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	201	481	Ente Urbano	13	80			

Impianto meccanografico del 22/4/1975

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Giuseppe di Vittorio n. 12
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 9/11/2021 ai nn. 21479/14838 emesso dal Tribunale di Forlì e notificato il 21/10/2021:

Contro *****nata a *****e *****nata a *****.

A favore *****con sede *****gravante sugli immobili su citati.
L'immobile è pervenuto da successione di ***** nato a ***** il ***** e deceduto il ***** , giusta denuncia num. 1378 vol. 9990 del 21/11/2017, trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 10/1/2018 ai nn. 533/338 con la quale ***** c.f. ***** e ***** c.f. ***** ricevono in quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna degli immobili sopra descritti.

Per l'unità sopracitata si formula LOTTO UNICO costituito da appartamento al piano quarto e cantina ed autorimessa al piano terra oltre ai beni comuni, in fabbricato condominiale.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è posto in comune di Forlì (FC) in una zona edificata con lo sviluppo edilizio della città degli anni 60 – 70 del secolo scorso, con una edilizia prevalentemente costituita da palazzine condominiali ad alta vocazione residenziale.

Il fabbricato è stato edificato dagli anni 1968 -1971

L'edificio si trova in un lotto posto all'incrocio fra via Di Vittorio e via Cecere a sud del centro storico della città.

E' costituito da cinque piani fuori terra, con il piano terra destinato a garage e cantine (pertinenze delle abitazioni), oltre a vani comuni come centrale termica, vano ascensore, zona contatori, ecc. e piani superiori destinati alle abitazioni

Nell'edificio è presente l'ascensore.

Il fabbricato ha una facciata articolata con corpi che presentano arretramenti verticali, con ingresso comune arretrato rispetto al fronte stradale e che costituisce una loggia, a fianco dell'ingresso comune si trovano armadietti che alloggiano gli strumenti di misura delle utenze presenti nel fabbricato.

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni in merito

Le pareti esterne sono rifinite con piastrelle tipo mattoni a vista e le parti arretrate dei prospetti dove sono stati realizzati i balconi rifinite con intonaco tinteggiato; la parte del piano terra è in calcestruzzo a vista tinteggiato così come gli intradossi dei balconi e gli sporti di gronda; con parti intonacate nelle proiezioni delle finestre.

Sulle scale sono presenti aperture con vetri traslucidi in profilati a C comunemente definiti U Glass tipici del periodo di realizzazione del fabbricato.

Il tetto è del tipo a padiglione regolare, con lattoneria in lamiera di rame.

I balconi/terrazzi sono perimetrati da muretti in calcestruzzo e sul fronte hanno ringhiere in metallo a disegno semplice.

La pavimentazione dell'area scoperta è parte in lastre di porfido a spacco di cava montate ad opera incerta, parte con autobloccanti rettangolari in calcestruzzo; ed una porzione della superficie esterna interessata da aiuole, sono presenti caditoie in ghisa.

Il lotto è recintato sul perimetro dei due lati confinanti con le pubbliche vie con recinzione in metallo a disegno semplice su muretti mentre sui lati confinanti con altri lotti con recinzione in rete metallica plastificata; il cancello dell'ingresso pedonale è protetto da una pensilina.

L'ingresso comune ha porta a più ante in profilati di alluminio e vetro, pavimenti dei disimpegni comuni in piastrelle di gres. L'ascensore è datato. Le scale ed i disimpegni comuni hanno pareti tinteggiate a tempera nella parte alta e tinteggiatura al quarzo lavabile per la parte inferiore. Le pavimentazione dei disimpegni delle cantine e autorimesse sono in battuto di cemento

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

Viste esterne del fabbricato



Scorsi dei fronti



Ingresso comune e prospetto posteriore





Vano comune del fabbricato e particolare esterno

2.1. LOTTO UNICO comune di Forlì (FC) - via Giuseppe di Vittorio n. 12 – piano terra, quarto (alloggio) e piano terra (autorimessa e cantina) - foglio catastale 201 particella 481 sub 20 (A/2 abitazione di tipo civile) e sub 22 (autorimessa)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 21 mq.	126,89

Descrizione della unità individuata al LOTTO UNICO

Il fabbricato dove si trovano i subalterni sopra menzionati è di tipo condominiale. L'appartamento in oggetto è posto al piano quarto, raggiungibile con scala comune o ascensore. La sommità della scala comune e dell'ascensore sbarcano in un disimpegno comune che permette di accedere ai quattro alloggi del piano.

L'accesso all'alloggio avviene in un ingresso che permette di raggiungere il soggiorno-pranzo, la cucina e un vano descritto come studio/camera, dall'ingresso si raggiunge un disimpegno per una camera da letto matrimoniale e il bagno dell'abitazione. Sul fronte stradale (nord-ovest) un balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'appartamento ha i vani allo stesso livello.

Il garage è posto al piano terra, come la cantina. Un disimpegno comune accessibile dall'ingresso del fabbricato permette di raggiungere la cantina e il garage. L'accesso carrabile del garage avviene dall'area esterna comune.

Finiture e impianti

L'unità al piano quarto destinata ad abitazione ha le finestre in legno verniciate a smalto con vetro semplice, avvolgibili in pvc.

La porta di ingresso all'abitazione è in legno a due ante asimmetriche e porte interne ad anta in essenza di mogano con pannelli ciechi o con vetro stampato, la porta fra l'ingresso ed il disimpegno notte ha sopra luce.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia costituito da scatole porta frutto, interruttori, prese di corrente scatole di derivazione.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia centralizzata con corpi scaldanti a colonna in acciaio verniciato e boiler elettrico per ACS posto nel bagno.

Ha impianto idrico, impianto TV, scarico acque reflue domestiche.

Le pavimentazioni sono in lastre di marmo lucidato di dimensioni diverse secondo i vani dell'alloggio. Nel bagno sono state collocate piastrelle in ceramica per i rivestimenti delle pareti perimetrali. Nella cucina sono presenti piastrelle per il pavimento e piastrelle in ceramica per i rivestimenti perimetrali in ceramica decorata montate al momento dell'edificazione del fabbricato.

Il balcone ha pavimento in piastrelle di gres.

Il garage posto al piano interrato ha accesso dal prospetto nord ovest dall'area comune, con porta basculante in lamiera zincata e porta interna per il disimpegno comune.

La cantina ed il garage hanno pareti intonacate e tinteggiate con soffitti costituiti da solai in latero cemento a vista tinteggiati; la pavimentazione è in battuto di cemento bocciardato.

La conformità ed idoneità degli impianti presenti dovrà essere verificata e rilasciata da personale autorizzato secondo le vigenti norme.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto con cantina e garage al piano al piano terra

L'unità immobiliare nel suo complesso non è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e tapparelle che nelle parti murarie per la presenza di infiltrazioni sui soffitti e su parte delle pareti e anche per la presenza in alcune parti di effetti causati dalla condensa.

Nell'autorimessa e nella cantina è presente umidità di risalita che ha aggredito parti degli intonaci.

Le opere di manutenzione necessitano sia nella unità destinata ad abitazione che nella cantina e nell'autorimessa.

Come descritto in modo più esaustivo nel punto 14 della presente, si sono evidenziate una serie di difformità in particolare nell'elaborato grafico depositato in comune (1968) la dimensione e la conformazione dell'appartamento è diversa comparando lo stato dei luoghi con la pianta del piano tipo.

Il piano tipo (caratteristico degli elaborati grafici di quegli anni - 1968) è difforme dalla planimetria catastale estratta dall'Agenzia del Territorio e dallo stato di fatto.

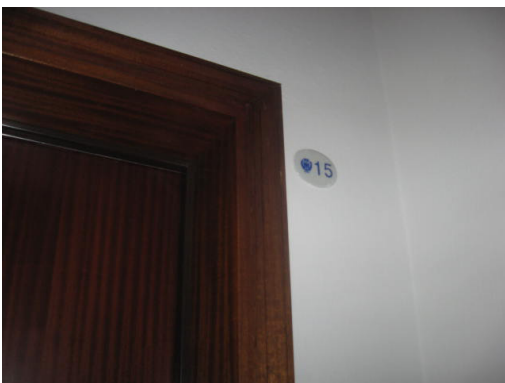
Nel piano tipo l'alloggio era costituito da due bagni e due camere da letto (zona notte) oltre al vano definito studio, con cucina, soggiorno-pranzo ed ingresso oltre a balcone (fronte nord est) e balcone (fianco sud ovest).

Una porzione della superficie dell'alloggio è stato occupato dall'appartamento a confine.

Altre difformità sono presenti per le dimensioni dei vani e delle finestre e porte finestre.

Al momento del sopralluogo l'unità non è occupata.

Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO Foto unità oggetto della presente perizia



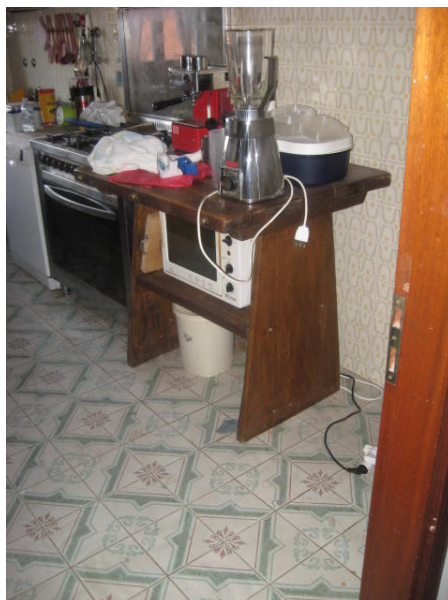
Porta di ingresso e vano ingresso dell'alloggio



Soggiorno e ingresso-disimpegno



Cucina



Camera/studio e camera matrimoniale





Bagno



Garage



Particolari abitazione

3. La proprietà dell'immobile posto in comune di Forlì (FC) via Giuseppe Di Vittorio n. 12, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 201 particella 481 sub 20 (categoria A/2 abitazione di tipo civile) di vani 5 piano terra, quarto e subalterno 22 (categoria C/6 autorimessa) di mq. 21 piano terra, risultano intestati a:

- ***** nata a ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2
 - ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

4. Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio *****.

Comune di Forlì (FC)

1) Appartamento in via Giuseppe Di Vittorio n. 12 riportato nel c.f. di Forlì al fl. 201 p.lla 481 sub 20, ctg A/2, classe 3, piano TE-4°, vani 5,5, r.c. Euro 681,72;

2) 2) Locale autorimessa in via Giuseppe Di Vittorio n. 12 riportato nel c.f. di Forlì al gl 201 p.lla 481 sub 22, ctg C/6, classe 4, piano TE, metri quadri 21, r.c. Euro 126,89

DICHIARAZIONE NOTARILE

La sottoscritta ***** , notaio in ***** , consultati i registri del catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Dichiara

Assumendone personale responsabilità

= che dalla data del 18/3/1996 alla data del 9/11/2021 relativamente agli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

...OMISSIS...

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Forlì (codice: D704) - FC – via Giuseppe di Vittorio 12

LOTTO UNICO Catasto fabbricati di Forlì

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 22 mq.	126,89

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

5. Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche) risultano allegate.

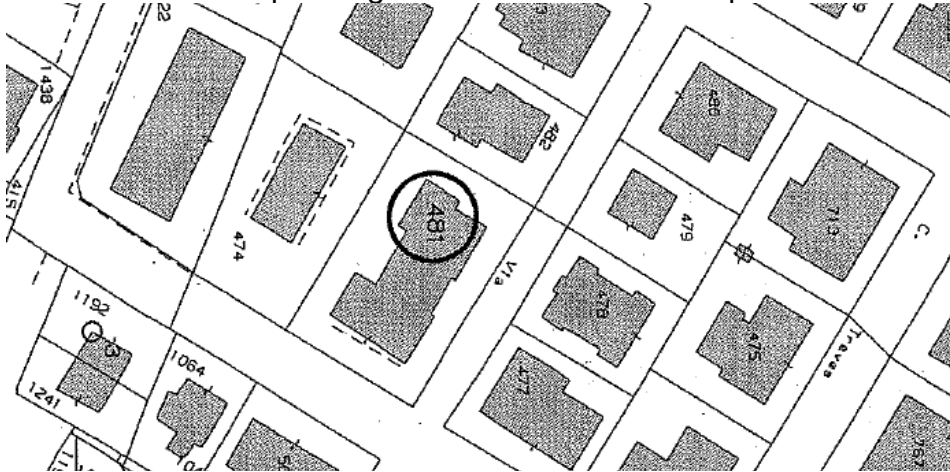
6. Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

7. Proprietà dell'immobile:

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** ,
proprietà per 1/2
- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** ,
proprietà per 1/2

L'unità individuata come LOTTO UNICO (appartamento al piano quarto e cantina ed autorimessa al piano terra, al foglio catastale 201 particella 481 subalterno 20 (abitazione), subalterno 22 (autorimessa), è comproprietaria secondo i millesimi al mappale 481 (corte, ingresso comune a tutte le U.I., vano contatori condominiali, autoclave, ascensore, vano scala, caldaia comune).

Al momento del sopralluogo l'unità risulta non occupata.



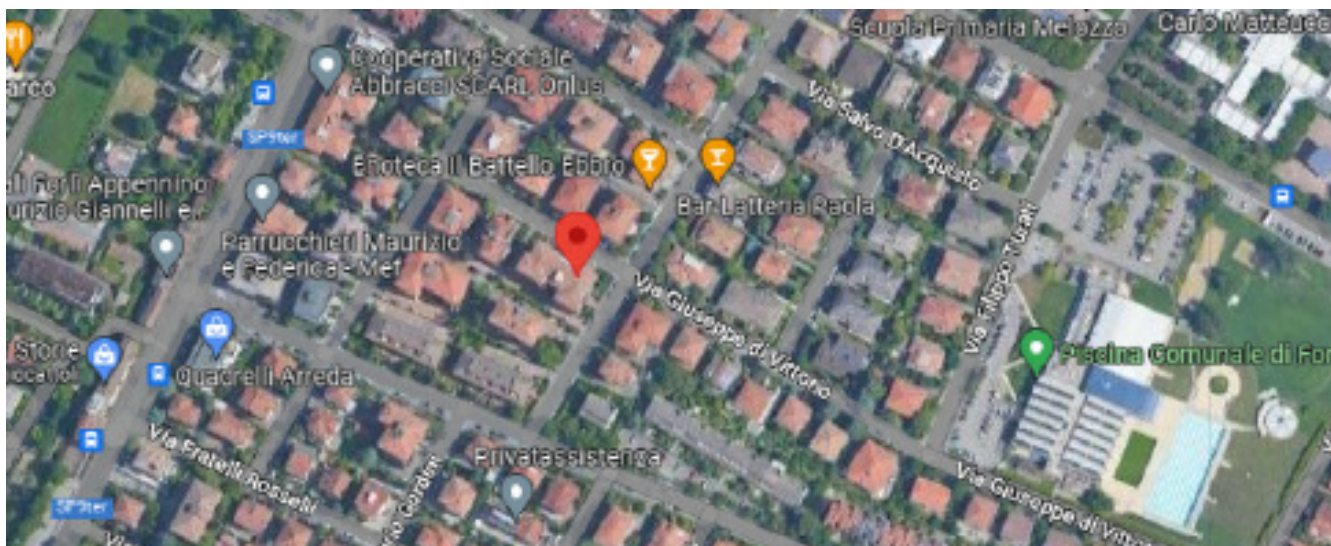
Stralcio di mappa foglio 201 comune di Forlì

8. L'unità in oggetto (Forlì via Giuseppe di Vittorio n. 12) insiste nella particella 481 del fgl 201 e si trova al piano terra e piano quarto, in un fabbricato condominiale.

Secondo gli attuali strumenti urbanistici si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Nello strumento urbanistico vigente, estratto da Metropolis Web, risulta la seguente destinazione urbanistica:

- sottozona B1.1 – zone Residenziali della città contemporanea consolidata – Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista – art. 33 delle norme di RUE;
- sottozona IM6a – Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti – art. 146 delle norme di RUE



google maps

9. - 10. Le unità in oggetto essendo porzione di edificio condominiale hanno vincoli condominiali.

Dalla verifica effettuata presso Amministrazioni Immobiliari ***** , si è appreso che per il condominio "Arizona" relativamente all'esercizio 1/6/2022 – 30/6/2022 la spesa ammonta ad €. 1.397,95 ed il preventivo 1/6/2022 – 31/5/2023 ammonta ad €. 1.939,64
Non sono stati deliberati lavori straordinari
I millesimi di proprietà sono 58,17

11. - 12. Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica: (estratto dal sistema Metropolis Web)

Il terreno avente la superficie di mq. 1400 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 201 - 481

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- *Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE;*
- *Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE*

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- *Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;*
- *Area che ricade all'interno di M4G - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;*
- *Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;*
- *Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;*
- *H = 29,75 m slm + 1m ogni 50 m dal sedime (Hmax = 45 m) - art. 707 RD30.3.1942 n327 delle norme di EXT;*
- *40 RESISTENZA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;*
- *Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;*
- *Tirante idrico convenzionale 20 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;*
- *Sezione di censimento n. 981 - art. ISTAT delle norme di EXT;*

- *Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- *(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;*
- *Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- *(VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;*
- *(VA) Aree di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici - art. 45 delle norme di PSC;*
- *(VA) Zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (P.R.A.) del Comune di Forlì e Forlimpopoli (Zona C) - art. 45 delle norme di PSC;*
- *(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;*
- *(VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;*
- *(VN) Zona freatica alimentata da 'fughe' di falde confinate sottostanti - art. 51 delle norme di PSC;*
- *(VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;*
- *(ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;*
- *(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 2) - art. 45 delle norme di PSC;*
- *Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC*

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

13. Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì si descrive quanto segue:

- In data 9/8/1968 protocollo 22926 è stata presentata istanza per nuova costruzione di civile abitazione
- E' stata rilasciata licenza per lavori edili n. 38724/Anno 1969 prot. gen 22926 prot spec n. 5540 in data 4/10/1968
- In data 15/6/1970 prot. 15861 è stata presentata domanda di certificato di abitabilità
- In data 4/3/1996 prot gen. 12599 è stata data comunicazione – relazione opere lett. a) art. 4 – 7° c L. 493/93... è stata presentata pratica di manutenzione straordinaria per rifacimento pavimenti e apparecchi sanitari nel bagno, nell'unità abitativa oggetto della presente
- In data 28/6/1991 è stata rilasciata autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 364 del 8/8/1991 per installazione box prefabbricati per il contenimento di contatori gas-città
- In data 4/1/2010 è stata presentata comunicazione di inizio attività di manutenzione ordinaria per rifacimento fognature e pavimentazione esterna

14. L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Si sono evidenziate una serie di difformità:

Nell'elaborato grafico depositato in comune (1968) la dimensione e la conformazione dell'appartamento è diversa dallo stato di fatto e dalla planimetria catastale.

Comparando lo stato dei luoghi con la pianta del piano tipo (elaborato estratto dall'archivio comunale) e dalla planimetria catastale è evidente, in maniera eclatante, la difformità relativa alla conformazione e alle dimensioni dell'alloggio.

La pianta del piano tipo (caratteristico degli elaborati di quegli anni) non corrisponde alla planimetria catastale estratta dall'Agenzia del Territorio e allo stato dei luoghi.

Nel piano tipo l'alloggio era costituito da due bagni e due camere da letto (zona notte) oltre al vano definito studio, cucina, soggiorno-pranzo, ingresso, disimpegno notte e balcone (fronte nord est) e balcone (fronte sud ovest)

Lo stato attuale dell'alloggio è costituito da una minore area in quanto una porzione dello spazio dell'alloggio tipo è stato occupato dall'appartamento a confine. Nello stato attuale l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, balcone, studio-camera, disimpegno notte con una camera ed un bagno e quindi la porzione a sud est (camera e bagno) non esiste.

Altre difformità sono presenti per le dimensioni dei vani.

Anche le dimensioni delle finestre e porta finestra, sono diverse dall'elaborato grafico. Tali dimensioni grafiche sono state ricavate non essendo presente la descrizione delle dimensioni negli elaborati per incompletezza grafica.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

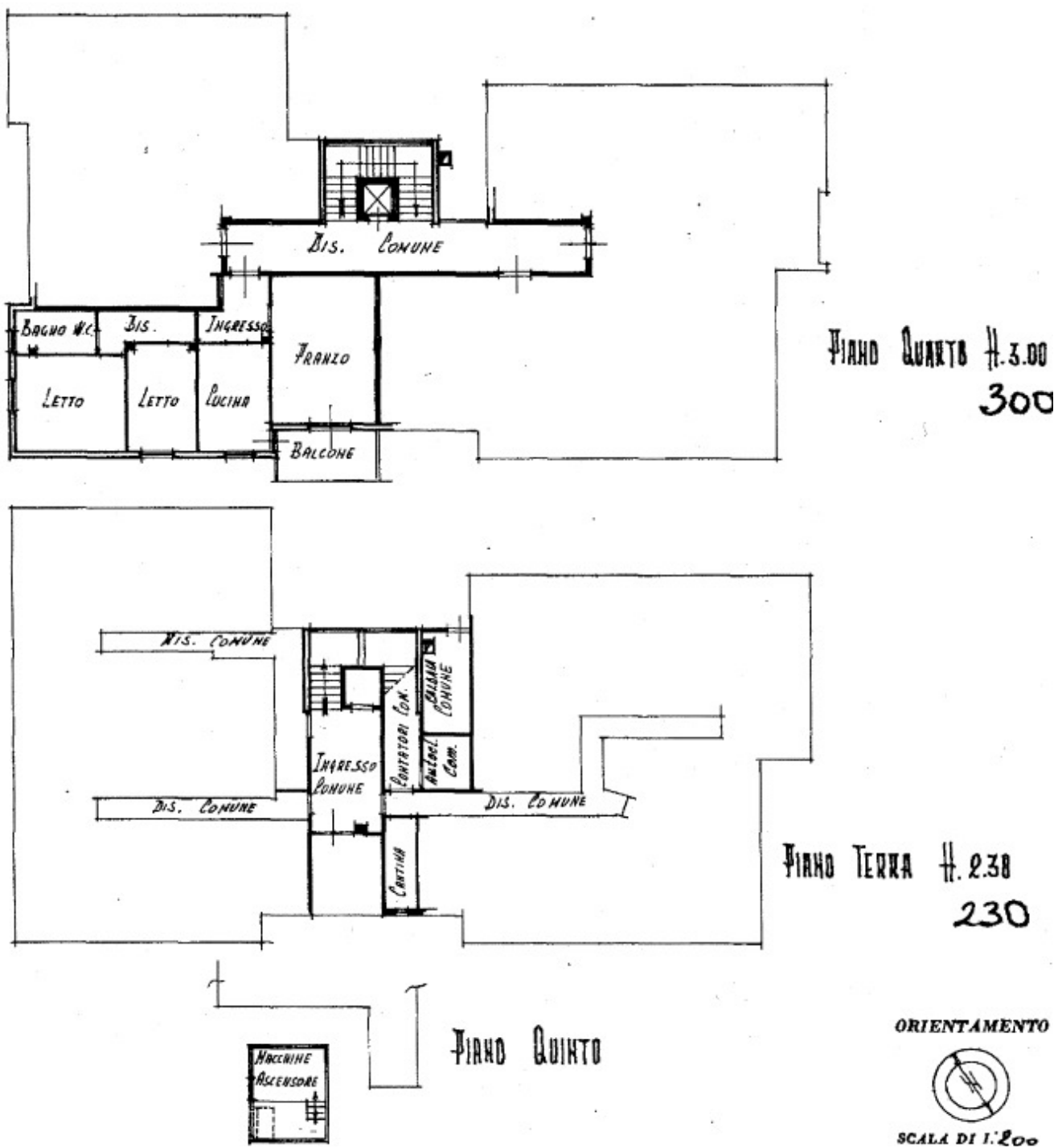
15. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

16. – 17. L'unità abitativa in oggetto è dotata di certificazione energetica (Ape). Il certificato estratto dal catasto energetico della Regione Emilia Romagna ha il numero 03925-367848-2022, scadente il 19/10/2022 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 317,94 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal *****.

Nonostante vari solleciti sia telefonici che attraverso mail, il certificato energetico su menzionato non è stato consegnato al sottoscritto le due copie in originale. La copia allegata è stata estratta dal catasto energetico regionale.

18- 19. L'unità immobiliare descritta, destinata catastalmente ad abitazione e autorimessa è stata censita al NCEU e al NCT ed è rappresentata in mappa.



Fg. 201 particella 481 sub 20

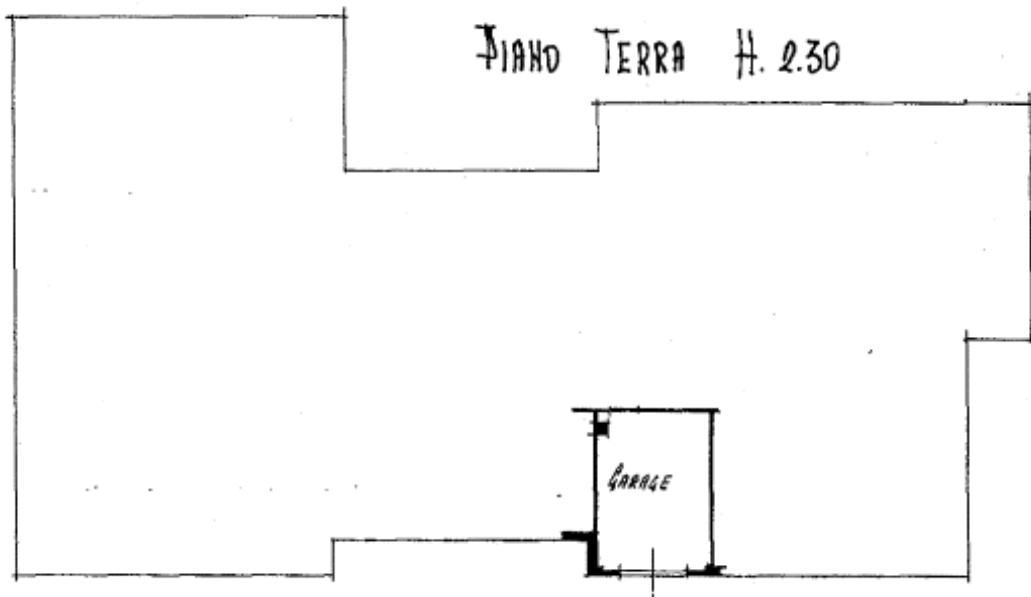


Fig. 201 particella 481 sub 22 autorimessa

20. LOTTO UNICO: FORLÌ via Giuseppe di Vittorio n. 12 – foglio catastale 201 particella 481 sub 20 piano quarto (abitazione) e piano terra (cantina) e sub 22 piano terra (autorimessa)

STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA

Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.

Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)

Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.

Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.

Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.

In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.

Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.

Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.

L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).

Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.

Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/i, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.

Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2022 in Forlì – codice di zona C1 – semicentrale: residenziale, abitazioni – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.450,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.700,00.

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato da un minimo di €/mq di 1.169,00 ad un massimo di 2.644,00, con un valore medio di 1.683,00

Dal Borsino immobiliare si rilevano la seguente valutazione per immobili di fascia media, da un minimo di 1.160,00 ad un massimo di 1.635,00 con un valore medio di 1.398,00 €/mq

Per Requot.com per la medesima zona descrive un valore medio di €/mq 1.615,00

Per l'Osservatorio immobiliare di Forlì per la zona Musicisti – Grandi Italiani si valuta un valore medio di 1.600 €/mq mentre una agenzia immobiliare parla di valore medio escludendo i parametri correttivi di 1.450,00 €/mq

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sopra, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018)

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.650,00

LOTTO UNICO via Giuseppe Di Vittorio 12 - Forlì (FC)

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO QUARTO			
Vani destinati ad abitazione	103.50	1,00	103.50
Balcone fronte	8.60	0.45	3.87

PIANO TERRA			
Cantina	8.10	0,45	3.65
Autorimessa	21.30	0.60	12.78
PARTI COMUNI			
Area esterna, centrale termica, autoclave, contatori, ingresso, vano scala (quota unità)	6.50	1.00	6.50
TOTALE	metri quadri commerciali		130.30

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.85

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via Giuseppe Di Vittorio n. 12

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$Kt = 0.85 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0,81$

$V = 1.650,00 \times 0.81 = \text{€} / \text{mq} \quad 1.336,50$

Valore = mq. 130.30 x 1.336,50 = €. 174.145,95

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait €. 3.000,00

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 154.031,36 arrotondato ad **€. 154.000,00 (diconsi Euro centocinquattromila/00)**

21. Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della unità immobiliare posta in comune Forlì (FC) via Giuseppe Di Vittorio n. 12 in particolare: al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 201:

a) *particella n. 481 sub 20 cat. A/2, classe 3 - piano T-4; consistenza 5,5 vani; superficie totale mq. 104, rendita catastale €. 681,72*

b) *particella n. 481 sub 22, cat. C/6, classe 4 - piano T; consistenza 21 mq; superficie totale mq. 21, rendita catastale €. 126,89*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** ,
proprietà per 1/2

- ***** nata a ***** il ***** cod. fiscale ***** ,
proprietà per 1/2

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 9/11/2021 ai nn. 21479/14838 emesso dal tribunale di Forlì e notificato il 21/10/2021

contro ***** nata a ***** e ***** nata a *****

a favore ***** con sede ***** gravante sugli immobili su citati.

22. PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

- ***** nata a ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

- ***** nata a ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

L'unità oggetto della presente perizia (abitazione, cantina e autorimessa) oltre le parti comuni come descritto nell'art. 1117 del C.C. è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, area di forte espansione negli anni 60 e 70 del secolo scorso.

Esternamente l'edificio è rifinito con piastrelle e con le parti rientranti dove sono realizzati i balconi con superficie ad intonaco e tinteggiatura; il piano terra, dove si trova l'ingresso comune e le cantine ed autorimesse ha superficie in calcestruzzo a vista tinteggiato.

Lo sporto di gronda e l'intradosso dei balconi sono in calcestruzzo a vista.

Presenta balconi e terrazze su tutti i fronti nei vari piani dell'edificio.

Il tetto è del tipo a padiglione regolare, articolato, la lattoneria (canali di gronda e pluviali) in lamiera di rame.

Parti comuni del fabbricato – finiture ed impianti – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, al piano terra, dall'area esterna, da ingresso vani per autoclave, centrale termica vano alloggiamento misuratori di corrente, oltre alla scala comune e ascensore, e le parti comuni definite dall'art. 1117 del C.C.

L'edificio è collegato all'acquadotto comunale.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

pareti esterne porzioni rivestite con piastrelle e parti intonacate e tinteggiate.

Impianti:

idrico: presente

ascensori e montacarichi si

scarichi si

LOTTO UNICO posto in Forlì via Di Vittorio n. 12 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 21 mq.	126,89

Descrizione dell'immobile oggetto della presente perizia

L'appartamento posto al piano quarto è raggiungibile con scala comune e/o ascensore, con zona di sbarco su pianerottolo che disimpegna i quattro alloggi del piano.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, studio-camera, disimpegno notte per una camera da letto matrimoniale e bagno, oltre ad un terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina. Al piano terra si trova una cantina ed una autorimessa.

L'unità abitativa è posta sullo stesso livello per tutta la superficie.

L'autorimessa è raggiungibile dall'area esterna comune e dall'interno del fabbricato dal corridoio comune che disimpegna anche la cantina

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro semplice tapparelle in pvc, porta di ingresso dal pianerottolo comune in legno a due ante asimmetriche e porte interne ad anta con pannello cieco o con inserto di vetro stampato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in lastre di marmo lucidato ad esclusione della cucina e del bagno dove ci sono piastrelle di ceramica. Nella cucina e nel bagno le pareti hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaia centralizzata alimentata a gas metano. I corpi radianti sono del tipo a colonna in acciaio verniciato con valvole termostatiche. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico posto nel bagno.

Nel bagno sono stati montati i sanitari con piatto doccia.

L'alloggio è completato da impianto idrico e scarico acque reflue.

Il balcone ha ringhiera in profilati metallici e muretto laterale in calcestruzzo a vista.

L'autorimessa al piano terra ha accesso dall'area esterna con porta basculante in lamiera e porta interna per l'accesso al corridoio comune ad anta in lamiera zincata. La pavimentazione è in battuto di cemento bocciardato, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in latero cemento a vista tinteggiato. La cantina ha le medesime caratteristiche del garage.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Si sono evidenziate una serie di difformità.

Nell'elaborato grafico depositato in comune (1968) la dimensione e la conformazione dell'appartamento è diversa dallo stato di fatto e dalla planimetria catastale.

Comparando lo stato dei luoghi con la pianta del piano tipo (elaborato estratto dall'archivio comunale) e dalla planimetria catastale è evidente, in maniera eclatante, la difformità relativa alla conformazione e alle dimensioni dell'alloggio.

La pianta del piano tipo (caratteristico degli elaborati di quegli anni) non corrisponde alla planimetria catastale estratta dall'Agenzia del Territorio e allo stato dei luoghi.

Nel piano tipo l'alloggio era costituito da due bagni e due camere da letto (zona notte) oltre al vano definito studio, soggiorno-pranzo, cucina, balcone (nord est) e balcone (sud ovest)

Lo stato attuale dell'alloggio è costituito da una minore area in quanto una porzione dello spazio dell'alloggio tipo è stato occupato dall'appartamento a confine. Nello stato attuale l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, balcone (nord est), studio-camera, disimpegno notte con una camera ed un bagno e quindi la porzione a sud est (camera e bagno) non esiste.

Altre difformità sono presenti per le dimensioni dei vani.

Anche le dimensioni delle finestre e porta finestra, sono diverse dall'elaborato grafico. Tali dimensioni grafiche sono state ricavate non essendo presenti la descrizione delle dimensioni negli elaborati per incompletezza grafica.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta non occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 700,00 mensili. Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	tapparelle in pvc (necessaria manutenzione)
infissi interni	in legno verniciati a smalto con vetro semplice
pareti interne e soffitti:	presenza di condensa in alcune porzioni e lesioni
e sfogliamento degli intonaci e al piano terra (autorimessa e cantina)	presenza di umidità di risalita. Necessità di manutenzione
pavimenti	normali
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile con opere di
manutenzione	
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento centralizzato) corpi radianti con valvole termostatiche
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si (accessibile dal soggiorno e cucina)
Area esterna esclusiva	no

23. Lotto Unico. L'oggetto del presente immobile è individuato nel comune di Forlì (FC) al foglio n. 201 catasto fabbricati particella n. 481 sub 20 (categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile al piano quarto e cantina al piano terra) e sub 22 (categoria catastale C/6 autorimessa al piano terra) oltre ai beni comuni non censibili. Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto in unico lotto.

24. I codici fiscali degli Esecutati sono i seguenti:

- ***** c.f. *****
 - ***** c.f.. *****

25. Dal certificato di famiglia e residenza *****e ***** alla data del 6/10/2022 sono residenti in ***** in altre abitazioni.

La sig.ra ***** ha contratto matrimonio con ***** in data *****

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

In data ***** il sig. ***** è deceduto.

26. L'appartamento al piano quarto, al momento del sopralluogo risulta non occupato.

27. Non risulta nulla in tal senso

28. La proprietà dell'immobile è in capo a persone fisiche. L'immobile è del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

29. Per la redazione del presente Elaborato Peritale, non si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso.

30. L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i procedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE ed copie di certificati APE (estratto dal catasto energetico regionale) e CDU (estratto dal sistema Metropolis Web).

Forlì 16 Febbraio 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*
(firmato digitalmente)

RIEPILOGO

Procedura Esec. Imm.re n. **194/2021 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

Creditore Procedente: *****

Debitore: ***** – proprietà per 1/2
 ***** – proprietà 1/2

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

- ***** nata a ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2
- ***** nata a ***** cod. fiscale ***** , proprietà per 1/2

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 9/11/2021 ai nn. 21479/14838 emesso dal tribunale di Forlì e notificato il 21/10/2021 contro ***** nata a ***** e ***** nata a ***** a favore ***** con sede in ***** gravante sugli immobili citati di seguito.

L'immobile è pervenuto da successione di ***** nato a ***** e deceduto il ***** , giusta denuncia num. 1378 vol. 9990 del 21/11/2017, trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 10/1/2018 ai nn. 533/338 con la quale ***** c.f. ***** e ***** c.f. ***** ricevono in quota di 1/2 di piena proprietà ciascuna degli immobili descritti sotto.

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Giuseppe di Vittorio n. 12
 Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Giuseppe Di Vittorio n. 12

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 21 mq.	126,89

Dati derivanti da:
 piano T- 4 per il n. 1 e piano T per il n. 2

LOTTO UNICO posto in Forlì via Giuseppe Di Vittorio n. 12

Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

L'unità oggetto della presente perizia (abitazione, cantina e autorimessa) oltre le parti comuni come descritto nell'art. 1117 del C.C. è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, area di forte espansione negli anni 60 e 70 del secolo scorso.

Esternamente l'edificio è rifinito con piastrelle e con le parti rientranti dove sono realizzati i balconi con superficie ad intonaco e tinteggiatura; il piano terra, dove si trova l'ingresso comune e le cantine ed autorimesse ha superficie in calcestruzzo a vista tinteggiato.

Lo sporto di gronda e l'intradosso dei balconi sono in calcestruzzo a vista.

Presenta balconi e terrazze su tutti i fronti nei vari piani dell'edificio.

Il tetto è del tipo a padiglione regolare, articolato, la lattoneria (canali di gronda e pluviali) in lamiera di rame.

Parti comuni del fabbricato – finiture ed impianti – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, al piano terra, dall'area esterna, da ingresso vani per autoclave, centrale termica vano alloggiamento misuratori di corrente, oltre alla scala comune e ascensore, e le parti comuni definite dall'art. 1117 del C.C.

L'edificio è collegato all'acquedotto comunale.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

pareti esterne porzioni rivestite con piastrelle e parti intonacate e tinteggiate.

Impianti:

idrico: presente

ascensori e montacarichi si

scarichi si

LOTTO UNICO posto in Forlì via Di Vittorio n. 12 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	201	481	20	A/2	3	5,5 vani	Totale: mq. 104 mq. totale escluse aree scoperte: 102 mq	681,72
2	201	481	22	C/6	4	21 mq	Totale: mq. 21 mq.	126,89

Descrizione dell'immobile oggetto della presente perizia

L'appartamento posto al piano quarto è raggiungibile con scala comune e/o ascensore, con zona di sbarco su pianerottolo che disimpegna i quattro alloggi del piano.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, studio-camera, disimpegno notte per una camera da letto matrimoniale e bagno, oltre ad un terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla cucina. Al piano terra si trova una cantina ed una autorimessa.

L'unità abitativa è posta sullo stesso livello per tutta la superficie.

L'autorimessa è raggiungibile dall'area esterna comune e dall'interno del fabbricato dal corridoio comune che disimpegna anche la cantina

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro semplice tapparelle in pvc, porta di ingresso dal pianerottolo comune in legno a due ante asimmetriche e porte interne ad anta con pannello cieco o con inserto di vetro stampato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in lastre di marmo lucidato ad esclusione della cucina e del bagno dove ci sono piastrelle di ceramica. Nella cucina e nel bagno le pareti hanno rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo con caldaia centralizzata alimentata a gas metano. I corpi radianti sono del tipo a colonna in acciaio verniciato con valvole termostatiche. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico posto nel bagno.

Nel bagno sono stati montati i sanitari con piatto doccia.

L'alloggio è completato da impianto idrico e scarico acque reflue.

Il balcone ha ringhiera in profilati metallici e muretto laterale in calcestruzzo a vista. L'autorimessa al piano terra ha accesso dall'area esterna con porta basculante in lamiera e porta interna per l'accesso al corridoio comune ad anta in lamiera zincata. La pavimentazione è in battuto di cemento bocciardato, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in latero cemento a vista tinteggiato. La cantina ha le medesime caratteristiche del garage.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Si sono evidenziate una serie di difformità.

Nell'elaborato grafico depositato in comune (1968) la dimensione e la conformazione dell'appartamento è diversa dallo stato di fatto e dalla planimetria catastale.

Comparando lo stato dei luoghi con la pianta del piano tipo (elaborato estratto dall'archivio comunale) e dalla planimetria catastale è evidente, in maniera eclatante, la difformità relativa alla conformazione e alle dimensioni dell'alloggio.

La pianta del piano tipo (caratteristico degli elaborati di quegli anni) non corrisponde alla planimetria catastale estratta dall'Agenzia del Territorio e allo stato dei luoghi.

Nel piano tipo l'alloggio era costituito da due bagni e due camere da letto (zona notte) oltre al vano definito studio, soggiorno-pranzo, cucina, balcone (nord est) e balcone (sud ovest). Lo stato attuale dell'alloggio è costituito da una minore area in quanto una porzione dello spazio dell'alloggio tipo è stato occupato dall'appartamento a confine. Nello stato attuale l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, balcone (nord est), studio-camera, disimpegno notte con una camera ed un bagno e quindi la porzione a sud est (camera e bagno) non esiste.

Altre difformità sono presenti per le dimensioni dei vani.

Anche le dimensioni delle finestre e porta finestra, sono diverse dall'elaborato grafico. Tali dimensioni grafiche sono state ricavate non essendo presenti la descrizione delle dimensioni negli elaborati per incompletezza grafica.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta non occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 700,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	tapparelle in pvc (necessaria manutenzione)
infissi interni	in legno verniciati a smalto con vetro semplice
pareti interne e soffitti:	presenza di condensa in alcune porzioni e lesioni
e sfogliamento degli intonaci e al piano	terra (autorimessa e cantina) presenza di umidità
di risalita. Necessità di manutenzione	
pavimenti	normali
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile con opere di
manutenzione	
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento centralizzato) corpi
	radianti con valvole termostatiche
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si (accessibile dal soggiorno e cucina)
Area esterna esclusiva	no

L'unità abitativa in oggetto è dotata di certificazione energetica (Ape). Il certificato estratto dal catasto energetico della Regione Emilia Romagna ha il numero 03925-367848-2022, scadente il 19/10/2022 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 317,94 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal *****.

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà (dopo la decurtazione per la sanatoria e per la riduzione in presenza di eventuali vizi del bene venduto, in misura forfettaria) è di **€. 154.000,00 (diconsi Euro centocinquattromila/00)**

NOTE.

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati :

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita e copie successioni</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificato residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. estratto dal sistema Metropolis Web</i>
<i>Documenti comune di Forlì elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico unità abitativa</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 26 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 16 Febbraio 2023

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI