



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 12/2023**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2023 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 23/4/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 21 marzo 2024

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n. 12/2023**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobile in comune di FORLÌ via Cadore 96**

In data 23/10/2023 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 18 gennaio 2024 e 24 gennaio 2024 sono stati effettuati i sopralluoghi dell'immobile posto in comune di Forlì via Cadore 98

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1.** E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR Si segnala che la raccomandata, inviata all'estero presso la residenza dell'Esecutato è ritornata in quanto lo stesso risulta sconosciuto

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – FORLÌ via Cadore 98**

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

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), costituita da un alloggio in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale posto al piano secondo del blocco B

L'unità abitativa del presente lotto è inserita in un complesso edilizio a più palazzine residenziali di tipo condominiale. La serie di edifici sono costituiti da piano interrato, piano terra o rialzato, piano primo e per una porzione da piano secondo e terzo.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Cadore 98 piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

Dati derivanti da:

Variazione modifica identificativo del 10/2/2005 Pratica n. FO0019686 in atti dal 10/2/2005Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 1736.82/2005)

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* sede Forlì (FC) Repertorio n. 34695 - Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 14584.1/2006 Reparto PI di Forlì in atti dal 30/11/2006

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

\*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1

oltre i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 15/1000 sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del codice civile, fra le quali trovansi il Bene Comune Non Censibile distinto al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 556 sub 1 (corte - comune a tutti i subalterni), gli spazi esterni destinati ad aree verdi, parcheggi privati e strada, distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 58 di mq. 109 e particella 90 di mq. 10 ed al foglio 117 con la particella 356 di mq. 213, quest'ultima distinta anche al catasto fabbricati del detto comune al foglio 117 con la particella 356 (area urbana di mq. 213).

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sui Beni Comuni Non Censibili distinti al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con le particelle:

556 sub 2 (androne - comune ai subb dal 20 all'86 e 19);

556 sub 6 (scivolo e ingresso - comune ai subb dal 62 all'84 e subb 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31);

556 sub 8 (vano scala - comune ai subb dal 62 all'84);

556 sub 14 (disimpegno - comune ai subb 82, 83, 84);

556 sub 15 (copertura piana - comune ai subb dal 62 all'84)

con espressa esclusione dalle parti comuni del sottotetto.

L'area sulla quale sorge l'intero complesso, ricomprendente la corte comune e quelle esclusivamente pertinenziali a singole unità immobiliari, fra coperta e scoperta risulta essere distinta al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 556 di mq 4697.

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 81 – 83 – 14 (parti comuni)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Cadore n. 96-98  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

All'esecutato \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Forlì individuato al foglio 93 particella 556 subalterno 82 è pervenuta per atto di compravendita del 27/11/2006 numero di repertorio 34695/6263 notaio \*\*\*\*\* sede Forlì trascritto il 29/11/2006 nn. 24348/14584

Verbale di Pignoramento immobili del 19/1/2023 numero di repertorio 31 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Castrovillari trascritto il 14/3/2023 ai nn. 4521/3205 a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati.

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio (piano 2°) con le relative parti comuni.

## **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo condominiale a destinazione abitativa costituito da un complesso edilizio formato da una serie di edifici con piano interrato (destinato alle autorimesse), piano terra, piano primo, e per una porzione da un secondo e terzo piano.

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto della presente, sorge alla periferia di Forlì, in zona extraurbana a nord del centro storico, lungo il canale di Ravaldino all'incrocio fra via Cadore e via Lunga. Parte del canale di Ravaldino è stato tombinato con il diritto di usufruire il possesso sopra racchiuso.

Il fabbricato è di vecchia edificazione e nasce con la destinazione di attività artigianale (salumificio). Il complesso immobiliare è costruito nella lotto di proprietà parte da fabbricati costruiti sul confine a da alte recinzioni con un corpo centrale.

La variazione d'uso e la ristrutturazione ha permesso la realizzazione di una serie di unità abitative di vari tagli e dimensioni (richiesta al Comune di Forlì da metà degli anni 90 all'inizio del 2000).

Il complesso è posto nella naturale espansione della periferia di Forlì anche se marginale al centro della città.

Il complesso edilizio è stato suddiviso sia al momento del progetto che catastalmente in una serie di fabbricati costituiti a loro volta da varie unità immobiliari.

Il complesso immobiliare a destinazione residenziale è costituito da un corpo ad L dove si trova l'androne comune di ingresso, realizzato per buona parte sui confini del lotto definito "fabbricato A" e "fabbricato D", un corpo lineare posto sul confine nord-est identificato "fabbricato C" ed un corpo centrale, staccato dai precedenti riconosciuto come "fabbricato B".

L'intero complesso è costituito da 47 unità immobiliari destinate a residenza e 24 autorimesse poste tutte al piano interrato, con parti comuni compreso l'area scoperta all'interno del lotto destinata a marciapiedi, camminamenti e verde.

La struttura portante del corpo che ospita l'unità residenziale oggetto della presente ha struttura intelaiata in c.c.a. con tamponamento in laterizio intonacato.

Le scale ed i disimpegni comuni sono rivestite con lastre di granito lucidato, zoccolino dello stesso materiale. L'ascensore collega tutti i piani dell'edificio, l'accesso comune è posto sulla parte centrale del fronte est a quota di quattro gradini al di sopra dell'area esterna, è collocata una porta in profilati di alluminio preverniciato e vetro con parte fissa con le stesse caratteristiche

La copertura è parte del tipo piano e parte a due falde simmetriche con manto in tegole di cotto con la sommità del vano che ospita l'ascensore che emerge dal tetto, canali di gronda e pluviali in lamiera di rame e sporto di gronda in cemento.

Il fabbricato necessita di opere di manutenzione sulle parti comuni, fronti esterni, anche a seguito degli eventi calamitosi che si sono verificati nel maggio 2023 per la parte dell'edificio in prossimità della quota dell'area esterna.

### **Finiture e impianti**

L'area esterna comune (sub 1 BCNC) è parte destinata a verde e camminamenti (in questi è stata collocata una pavimentazione in piastrelle antidrucciolo in cemento colorato).

Il lotto dove sono ubicati i fabbricati è attraversato da un elettrodotto 132 kV, con distanza inferiore alle norme vigenti.

Il fabbricato nel quale è compresa la porzione in oggetto non è sottoposta a al vincolo storico ai sensi della Legge del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/1/2004).

### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA - LOTTO UNICO**

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93 totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

L'unità abitativa in oggetto si trova al piano secondo nell'ala di fabbricato individuato con la lettera "B" con le relative quote di comproprietà delle parti comuni.

Il corpo centrale (fabbricato B) ha forma planimetrica rettangolare è posto sul lato ovest del lotto, ha l'asse di dimensioni maggiori perpendicolari alla via pubblica.

Il fabbricato B è costituito da un piano interrato (destinato a autorimesse di pertinenza di alcune abitazioni), piano terra, primo e secondo, oltre al piano terzo per una porzione dell'edificio. L'edificio è raggiungibile attraversando un androne comune (sub 2 BCNC) e dopo avere raggiunto l'edificio si procede con le rampe delle scale o con l'ascensore fino al portoncino caposcala che immette nell'unità abitativa oggetto della presente perizia.

L'unità abitativa (interno n. 24) si trova al secondo piano, a nord est

Si ha l'accesso diretto nel soggiorno. L'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo-cottura che disimpegna l'intero appartamento e da questo con un corridoio si accede alla zona dove si trovano tre camere da letto, un bagno ed un servizio igienico (del tipo cieco).

Nell'alloggio inoltre c'è un balcone posto a est raggiungibile dal soggiorno pranzo e da una camera da letto ed un altro balcone sul lato nord accessibile dalla camera da letto singola.

L'appartamento ha il medesimo livello per tutti i vani che lo compongono.

L'unità abitativa ha il pavimento in piastrelle quadrate in monocottura montate in diagonale per tutti i vani ad esclusione del bagno e del servizio igienico dove le piastrelle sono di dimensioni diverse e in ceramica.

Nei terrazzi sono state posate piastrelle rettangolari tipo clinker/gres

Nel servizio igienico è presente la doccia, oltre ai vari sanitari mentre nel bagno è stata collocata una vasca.

Sul perimetro dei vani sono stati collocati zoccolini battiscopa dello stesso materiali e con le medesime caratteristiche delle pavimentazioni.

Nei servizi igienici e in una porzione della cucina sono stati posati rivestimenti di piastrelle di ceramica sulle pareti.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato liscio con apertura ad anta o del tipo scorrevole con telaio a scomparsa, il portoncino caposcala è di tipo blindato. Le finestre sono in legno con vetro camera con sportelloni esterni in legno a stecca chiusa tinto noce.

Le banchine e soglie delle aperture sono in lastre di granito lucidato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro generale, impianto citofonico, impianto idrico e scarico delle acque reflue, impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato con caldaia murale a gas metano collocata sull'esterno (balcone del soggiorno pranzo) e corpi scaldanti costituiti da radiatori a colonna in acciaio verniciato. In alcuni vani sono stati montati gli split per raffrescamento/riscaldamento (inverter).

Nel servizio igienico cieco è stato collocato un aspiratore per ricambio forzato d'aria.

La conformità degli impianti presenti alle vigenti norme in materia dovrà essere verificata da personale specializzato ed autorizzato.

Le pareti interne dell'alloggio sono intonacate e tinteggiate.

Nei balconi sono stati realizzati muretti intonacati di divisione con altre unità e le balaustre sono realizzate con muretti in c.c.a a vista sormontati da ringhiere metalliche a disegno semplice.

### **Osservazioni in merito per l'unità di abitazione**

L'alloggio ha necessità di alcune opere di manutenzione. In particolare all'interno per alcune riparazioni non completate come nel servizio igienico, o per alcune cornici delle porte.

Le finestre necessitano di opere di manutenzione, le persiane hanno subito riparazioni provvisorie, anch'esse necessitano di manutenzione.

Lo zoccolino dei balconi è assente per molte porzioni, causate da evidenti distacchi.

**Rappresentazione Fotografica Lotto UNICO (esterni ed interni)**



*Panoramica via Cadore*



*Camminamento area esterna e ingresso palazzina "B"*



*Scorcio palazzina B*



*Ingresso abitazione (interno) e cucina*



*Disimpegno zona notte*



*Camera e bagno*



Camere



servizio igienico e balcone



Vista volo d'uccello

3. La proprietà dell'immobile posto in comune di Forlì (FC) via Cadore n. 98 individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 93 particella 556 sub 82, categoria A/3 abitazione - classe 4, piano 2 - vani 5,5; e quote millesimali sulle parti comuni e su aree esterne limitrofe, risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, proprietà per 1/1

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

Procedura esecutiva a carico di:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

Oggetto: verbale di Pignoramento immobili del 19/1/2023 numero di repertorio 31 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Castrovillari trascritto il 14/3/2023 ai nn. 4521/3205 a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sui seguenti immobili:

\*\*\*\*\* piena proprietà 1/1 su fabbricato in Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 82

\*\*\*\*\* piena proprietà di 15/1000 su:

Forlì foglio 93 particella 556 sub 1 (corte - comune a tutti i subalterni

Forlì foglio 93 particella 58 di mq. 109 e particella 90 di mq. 10

Forlì foglio 117 particella 356 di mq. 213,

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sui Beni Con Censibili distinti al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con le particelle:

556 sub 2 (androne - comune ai subb dal 20 all'86 e 19);

556 sub 6 (scivolo e ingresso - comune ai subb dal 62 all'84 e subb 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31);

556 sub 8 (vano scala - comune ai subb dal 62 all'84);

556 sub 14 (disimpegno - comune ai subb 82, 83, 84);

La sottoscritta \*\*\*\*\* , notaio in \*\*\*\*\*

Certifica

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/3/2023, si rilevano le seguenti provenienze:

.....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 Cadore n. 98

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93 totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

In ditta a: \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , piena proprietà 15/1000 sui seguenti immobili:

Catasto fabbricati foglio 117 particella 356 natura F1

Catasto terreni di Forlì foglio 93 particella 58 seminativo classe 1

Catasto terreni di Forlì foglio 93 particella 90 seminativo classe 2

e sui seguenti ENTE Comune:

Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 2  
Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 5  
Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 6  
Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 8  
Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 14  
Catasto fabbricati di Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 15



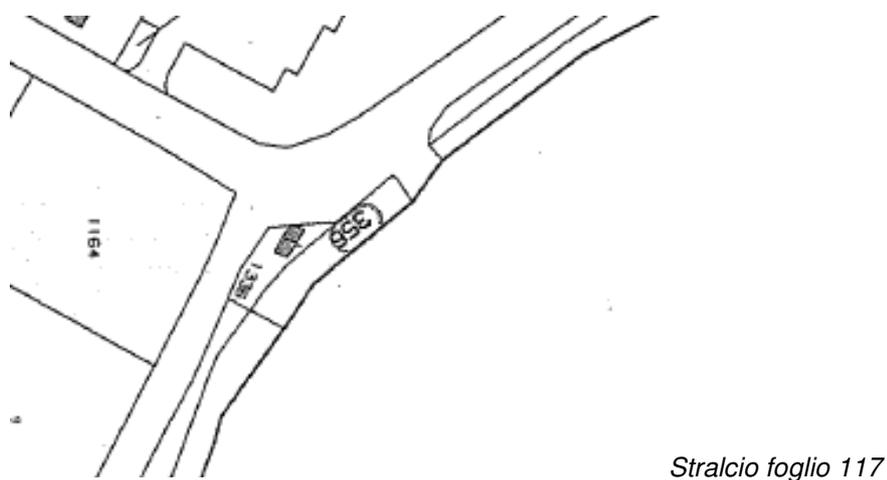
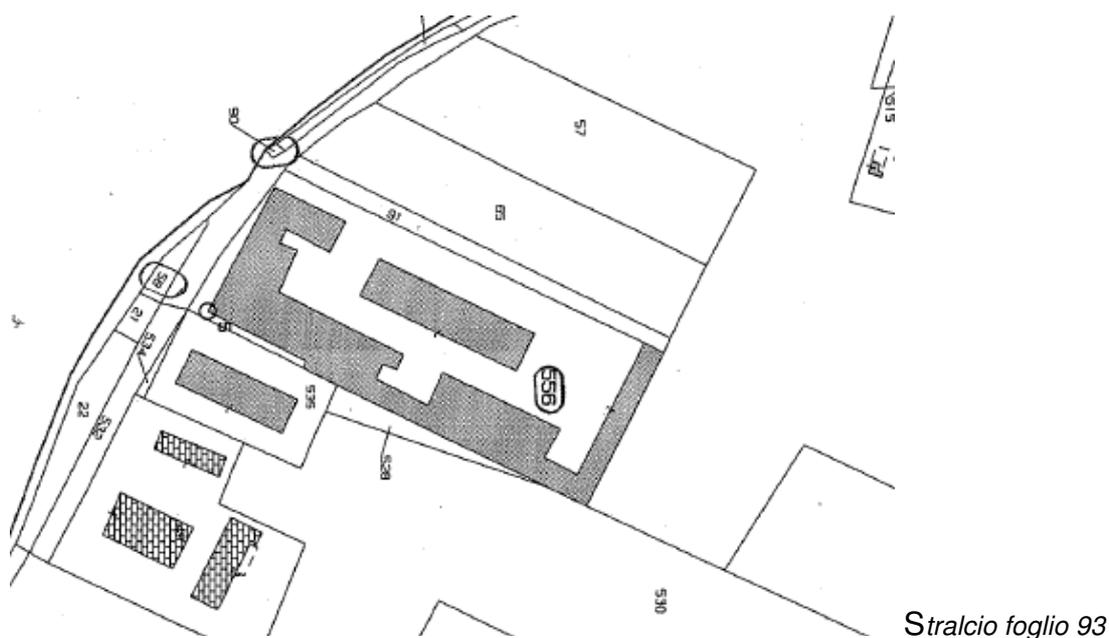
google maps

**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), estratto di mappa, risultano allegate.

**6.** Visto l'atto di provenienza della unità immobiliare, 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:  
\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per  
1/1

L'unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione al piano secondo) distinta al foglio 93 particella 556 subalterno 82; al momento del sopralluogo risulta occupata senza nessun titolo.



**8.** L'unità in oggetto (Forlì via Cadore n. 98) insiste nella particella 93 del fgl 556 è un fabbricato del tipo condominiale destinato ad abitazioni

Dal sistema Metropolis si evince la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;
- Sottozona B4 - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati - art.47 delle norme di RUE

**9. - 10.** L'unità abitativa si trova in un complesso di fabbricati di tipo condominiale.

Dall'Amministrazione di condominio DLT di Ceccarelli Luca si apprende, relativamente alle quote condominiali, quanto segue:

il signor PASCALE Marcello ha un debito di €. 6.400,00

All'importo descritto dovranno essere quantificate e sommate le spese legali per le procedure di recupero in corso

Non sono stati deliberati lavori straordinari; con spese condominiali ordinarie annue di circa €. 700,00-800,00

Millesimi dell'unità abitativa 15/1000

Per l'unità abitativa in oggetto si devono prevedere le spese relative a quanto dovuto: Imu, Tari, e necessità primarie relative alle utenze.

### Nota Bene

Il condominio è stato invaso nell'alluvione del maggio 2023 e dovranno essere quantificati i danni per i ripristini

**11. - 12.** Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 4419 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 93 - 556

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;

- Sottozona B4 - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati - art.47 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 M4N - 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;

- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. Del.Reg.E.R.1185/92 delle norme di EXT;

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;

- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- Sezione di censimento n. 1471 - art. ISTAT delle norme di EXT;

- (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 alta - art. 50 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Area di media pianura con uso agricolo ad indirizzo misto - art. 54 delle norme di PSC;

- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;

- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 200 metri - art. 38 delle norme di PSC;
- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri - art. 38 delle norme di PSC;
- (ST) Area Frazionale - art. 10 delle norme di PSC;
- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia - art. 26 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Fascia di rispetto terna singola, doppia terna e terna singola FFSS (int. TU 30-45-30 m; est. TU 50-70-50 m) - art. 56 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Terna Singola - art. 56 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Terna singola Ferrovie dello Stato - art. 56 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

### Nota Bene

La descrizione di cui sopra, seppur estrapolata dal sito del Comune di Forlì, non è precisa e non sostituisce in alcun modo il Certificato di Destinazione Urbanistica, unico documento valido per certificare le destinazioni urbanistiche ed i vincoli che gravano sul terreno con il sovrastante fabbricato.

**13.** L'immobile è di vecchia edificazione. In tempi più recenti è stato oggetto di cambio di destinazione da salumificio (attività artigianale) a destinazione residenziale. Licenza edilizia n. 38574 del 9/9/1968 - P.G. 23760/68 (titolo privo di indirizzo) intestata a \*\*\*\*\*

In data 6/11/1995 protocollo 47541 è stata presentata istanza per ristrutturazione edilizia previa variazione della destinazione d'uso.

Concessione edilizia n. 70/97 il 3/3/1997 P.G. 47541/95 Prot. Speciale 9823/95.

Nella concessione edilizia rilasciata veniva prescritto il rispetto del parere espresso dalle Ferrovie dello Stato con nota 3566 del 4/11/996. Si prescriveva inoltre che prima della richiesta di abitabilità la proprietà doveva sottoscrivere Atto Unilaterale d'Obbligo che individuava esattamente le unità immobiliari cui allegare con vincolo pertinenziale le autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.

Inizio dei lavori il 28/7/1997

In data 22/5/2000 P.G. 24385 è stata presentata domanda per concessione edilizia in variante alla concessione in origine.

Concessione edilizia in variante del 19/12/2000 n. 637 P.G. 24385/2000 per completamento lavori e variante relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio.

I lavori sono stati ultimati il 10/1/2001.

P.G. 1621/01 Richiesta di sopralluogo presso il fabbricato di via Cadore 96 per presenza di gravi vizi di costruzione.

P.G. 9678/2001 del 13/3/2001 il Comune di Forlì concedeva Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche convogliate nella fognatura separata di via Lunga con recapito al depuratore.

In data 12/3/1999 il comune di Forlì riceveva da ARPA sezione Prov.le di Forlì Cesena la segnalazione di elettrodotto 132 kV – distanza da fabbricato inferiore a quelle vigenti.

In data 30/6/2000 si depositava il collaudo statico delle strutture del fabbricato.

In data 28/3/2001 P.G. 15507 veniva presentata istanza per abitabilità definitiva.

P.G. 86452/11 Trasmissione dichiarazione di conformità D.M. 37/08 art. 7 per impianto termoidraulico di sostituzione caldaia nei locali di via Cadore 98 da parte del proprietario  
\*\*\*\*\*

**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.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse. Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi.

Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

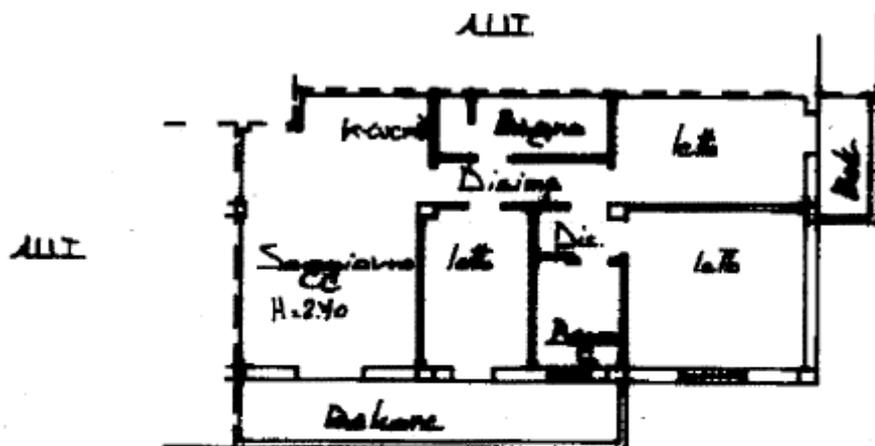
**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (Ape).

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico per il subalterno 82, particella 556 del foglio 93.

Il certificato ha assunto il numero 01337-544745-2024, scadente il 19/3/2034 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 313,55 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*



## PIANO SECONDO

Alloggio fg. 93 particella 556 sub 82

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

### **20. UNITA' RESIDENZIALE in Forlì via Cadore n. 98 – foglio catastale 93 particella 556 sub 82 costituito da abitazione al piano secondo**

#### 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 primo semestre del 2023 in Forlì – fascia periferica – zona D4 – a destinazione residenziale, 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 valore medio di 1.678,00

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 calcolata nella tabella sotto, 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.

### **LOTTO UNICO -**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.670,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b><u>PIANO SECONDO</u></b>			
Vani di abitazione	90,55	1.00	90,55
Balcone est	13,50	0.45	6,08
Balcone nord	4,20	0.35	1,47
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>98.10</b>

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 = 0.90

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. = 0.90

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 Cadore 98

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

$Kt = 0.90 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.90 = 0,77$

$V = 1.670,00 \times 0.77 = \text{€} / \text{mq} 1.285,90$

Valore = mq. 98,10 x 1.285,90 = €. 126.146,79

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 €. 113.532,11 arrotondato ad **€. 113.500,00 (diconsi Euro centotredicimilacinquecento/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) viale Cadore 98, in particolare:

al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC), al foglio n. 93:

*a) particella n. 556 sub 82 cat. A/3, classe 4 - piano 2; consistenza 5,5 vani; superficie totale mq. 93 totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita catastale €. 468,68*

Verbale di Pignoramento immobili del 19/1/2023 numero di repertorio 31 notificato da Uff. Giud. Tribunale di \*\*\*\*\* trascritto il 14/3/2023 ai nn. 4521/3205 a favore di \*\*\*\*\*sede \*\*\*\*\*c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati.

Contro

\*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 (pignorata l'intera proprietà).

## **22. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITA' ABITATIVA**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale in un complesso immobiliare residenziale posto nella zona periferica-suburbana di Forlì nel quartiere denominato Pianta-Ospedaletto-Coriano.

Si accede al complesso immobiliare attraverso un ingresso comune posto sulla cortina di edifici che fronteggiano via Cadore.

L'accesso alla palazzina dove si trova l'unità in oggetto è posto sul fronte sud est ed è comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore. Le scale hanno pedate ed alzate in lastre di granito lucido mentre i corridoi comuni hanno pavimenti in piastrelle in monocottura.

Un ascensore collega tutti i piani del fabbricato "B"

Il lotto dove sono ubicati i fabbricati è attraversato da un elettrodotto 132 kV, con distanza inferiore alle norme vigenti.

### Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore area esterna (camminamenti e a verde) e proporzionali comproprietà su terreni limitrofi, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 de C.C.

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**

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate  
 Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi si  
 scarichi si  
 copertura tetto piano e parte a due falde

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE - LOTTO UNICO**

Forlì via Cadore 98

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

Descrizione dell'unità abitativa

L'alloggio si trova al piano secondo della palazzina "B" , edificio in linea, posta al centro del complesso immobiliare.

L'unità abitativa ha planimetria pressoché rettangolare, formato da soggiorno-pranzo-angolo cottura che costituisce anche l'ingresso dell'alloggio, ci si immette nel disimpegno notte dove si trovano tre camere da letto un bagno ed un servizio igienico (con ricambio d'aria forzata). Due balconi di cui quello di dimensioni maggiori raggiungibile dal soggiorno-pranzo e dalla camera e l'altro posto sul lato nord est accessibile da una camera singola.

L'appartamento si trova, per tutta a la superficie, sullo stesso livello.

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera con aperure ad anta, persiane esterne del tipo a stecca chiusa anch'esse in legno, le porte interne sono in legno del tipo liscio con essenza a vista e portoncino caposcala in legno del tipo blindato.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura e zoccolino dello stesso materiale. Nei servizi igienici le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel servizio igienico è presente la doccia mentre nel bagno è stata collocata una vasca.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata sull'esterno nel balcone di maggiori dimensioni e corpi scaldanti del tipo a colonna in acciaio preverniciato, in alcuni vani sono presenti gli split per raffrescamento/riscaldamento; impianto idrico e scarico acque reflue

I balconi hanno pavimento in piastrelle di gres e sono perimetrati da muretti in calcestruzzo a vista e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice.

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.

Non si sono notate difformità rilevanti.

Le finiture dell'appartamento necessitano di opere di manutenzione, in particolare per quanto riguarda alcune porte interne (cornici coprimostrà), gli zoccolini posti sui muretti dei balconi che risultano in parte scollati, le finestre e le porte finestre oltre alle persiane che risultano ammalorate e riparate con poca cura e sistemazione a seguito del ripristino/riparazione all'interno del servizio igienico.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo 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 €. 550,00 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.)

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata. Gli occupanti non hanno titolo di locazione, comodato o altro.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in legno con vetro camera .Persiane in legno a stecca chiusa. Necessitano di opportuna manutenzione.
porte interne	in legno in legno con essenza a vista, ad anta o tipo scorrevoli. Portoncino caposcala del tipo blindato
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
Pavimenti	piastrelle in monocottura e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno e nel servizio igienico. Cucina del tipo in muratura. Pavimenti in gres nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio, split (inverter) in alcuni vani
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	no
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna esclusiva	no

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

**24.** Il codice fiscale dell'Esecutato è il seguente:

- \*\*\*\*\*cod. fiscale \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue: il sig. \*\*\*\*\* è stato cancellato dalla residenza di via Cadore 98 interno 24 dal 30/8/2013 per espatrio in Lussemburgo

Attualmente l'ultimo recapito notificato all'Ufficio AIRE è: \*\*\*\*\*

All'invio della comunicazione del sopralluogo all'ultimo indirizzo conosciuto la raccomandata è tornata all'Esperto Stimatore perché Sconosciuto.

**26.** L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.

Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica

Gli immobili sono 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 precedente/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 e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 21 marzo 2024

Con osservanza

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

## **RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **12/2023 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

*Creditore Procedente:* \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , piena proprietà

Verbale di Pignoramento immobili del 19/1/2023 numero di repertorio 31 notificato da Uff. Giud. Tribunale di Castrovillari trascritto il 14/3/2023 ai nn. 4521/3205 a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili sotto descritti:

Forlì via Cadore 98

Catasto fabbricati

- Foglio 93 particella 556 subalterno 82 (A/3)
- Foglio 93 particella 556 subalterno 1 (corte BCNC)

Catasto terreni

- Foglio 117 particella 356
- Foglio 93 particella 356
- Foglio 93 particella 556 subalterni 2 – 5 – 6 – 8 – 14 – 15 (BCNC)
- Foglio 93 particella 58 e particella 90

Per l'unità sopracitata si formulerà LOTTO UNICO costituito da appartamento, distinto al foglio catastale n. 93 particella 556 subalterno 82 (A/3 – abitazione) e le relative quota di comproprietà delle parti comuni descritte sopra

All'esecutato \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Forlì foglio 93 particella 556 subalterno 82 è pervenuta per atto di compravendita del 27/11/2006 numero di repertorio 34695/6263 notaio \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* trascritto il 29/11/2006 nn. 24348/14584

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Cadore n. 96-98  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

## **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITA' ABITATIVA**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale in un complesso immobiliare residenziale posto nella zona periferica-suburbana di Forlì nel quartiere denominato Pianta-Ospedaletto-Coriano.

Si accede al complesso immobiliare attraverso un ingresso comune posto sulla cortina di edifici che fronteggiano via Cadore.

L'accesso alla palazzina dove si trova l'unità in oggetto è posto sul fronte sud est ed è comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore. Le scale hanno pedate

ed alzate in lastre di granito lucido mentre i corridoi comuni hanno pavimenti in piastrelle in monocottura.

Un ascensore collega tutti i piani del fabbricato "B"

Il lotto dove sono ubicati i fabbricati è attraversato da un elettrodotto 132 kV, con distanza inferiore alle norme vigenti.

Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore area esterna (camminamenti e a verde) e proporzionali comproprietà su terreni limitrofi, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 de C.C.

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**

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate  
 Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi si  
 scarichi si  
 copertura tetto piano e parte a due falde

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE - LOTTO UNICO**

Forlì via Cadore 98

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

Descrizione dell'unità abitativa

L'alloggio si trova al piano secondo della palazzina "B" , edificio in linea, posta al centro del complesso immobiliare.

L'unità abitativa ha planimetria pressoché rettangolare, formato da soggiorno-pranzo-angolo cottura che costituisce anche l'ingresso dell'alloggio, ci si immette nel disimpegno notte dove si trovano tre camere da letto un bagno ed un servizio igienico (con ricambio d'aria forzata). Due balconi di cui quello di dimensioni maggiori raggiungibile dal soggiorno-pranzo e dalla camera e l'altro posto sul lato nord est accessibile da una camera singola.

L'appartamento si trova, per tutta a la superficie, sullo stesso livello.

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera con aperure ad anta, persiane esterne del tipo a stecca chiusa anch'esse in legno, le porte interne sono in legno del tipo liscio con essenza a vista e portoncino caposcala in legno del tipo blindato.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura e zoccolino dello stesso materiale. Nei servizi igienici le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel servizio igienico è presente la doccia mentre nel bagno è stata collocata una vasca.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata sull'esterno nel balcone di maggiori dimensioni e corpi scaldanti del tipo a colonna in acciaio preverniciato, in alcuni vani sono presenti gli split per raffrescamento/riscaldamento; impianto idrico e scarico acque reflue

I balconi hanno pavimento in piastrelle di gres e sono perimetrate da muretti in calcestruzzo a vista e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice.

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.

Non si sono notate difformità rilevanti.

Le finiture dell'appartamento necessitano di opere di manutenzione, in particolare per quanto riguarda alcune porte interne (cornici coprimostrà), gli zoccolini posti sui muretti dei balconi che risultano in parte scollati, le finestre e le porte finestre oltre alle persiane che risultano ammalorate e riparate con poca cura e sistemazione a seguito del ripristino/riparazione all'interno del servizio igienico.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo 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 €. 550,00 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.)

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata. Gli occupanti non hanno titolo di locazione, comodato o altro.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in legno con vetro camera .Persiane in legno a stecca chiusa. Necessitano di opportuna manutenzione.
porte interne	in legno in legno con essenza a vista, ad anta o tipo scorrevoli. Portoncino caposcala del tipo blindato
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
Pavimenti	piastrelle in monocottura e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno e nel servizio igienico. Cucina del tipo in muratura. Pavimenti in gres nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente

termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio, split (inverter) in alcuni vani
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	no
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna esclusiva	no

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

Il certificato energetico relativo al subalterno 82 particella 556 del foglio 93 ha assunto il numero 01337-544745-2024, scadente il 19/3/2034 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 313,55 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*

LOTTO UNICO – abitazione (piano quinto) e cantina (piano seminterrato)

Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è **€. 113.500,00**  
**(diconsi Euro centotredicimilacinquecento/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 sa 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</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica sistema Metropolis</i>
<i>Documenti comune di Cesena elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico della unità abitativa APE</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 25 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 21 marzo 2024

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI