

**Tribunale di Forlì**

**ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO**

**PERIZIA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: **N.156/2022**

**CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE  
SOC. COOP.**

**contro**

**XXX**

Accettazione incarico 11/01/2023

Data inoltro via telematica: 17/02/2024

E.S.

Geom. Lorenzo Onofri



## ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;  
**allegato 2:** Documentazione catastale;  
**allegato 3:** Atto di provenienza;  
**allegato 4a, 4b:** Titoli edilizi abilitativi: risposta Comune di Forlì  
**allegato 5:** Ispezione ipotecaria aggiornata;  
**allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate; Contratti di locazione  
**allegato 7:** Certificati anagrafici e di residenza



## PREMESSA

In data 12/12/2022, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 156/2022R.G.Es. Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 11/01/2023.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*
- 4) *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;*
- 5) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
- 6) *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
- 7) *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'Esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
- 8) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. "Beni Culturali", vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*



- 9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
- 11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;
- 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
- 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
- 14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
- 17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato "in parte qua" dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;



- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
- 28) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;



- 29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); 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) *Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto, ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## 1.

L'indirizzo a cui sembrerebbe risiedere l'esecutato (Via del Domicilio n. 7 Forlì), indicato nell'Atto di Pignoramento, risulta fittizio, così come dichiarato dal Funzionario UNEP incaricato della sua notifica. Per tale motivo, lo scrivente ha richiesto al Comune di Forlì, il Certificato di Residenza al quale indirizzare la Notifica della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

L'ufficio di anagrafe, ha certificato che il sig. XXX, risulta iscritto all'indirizzo di Via Focaccia Angioletto n. 7, del Comune di Forlì (FC).

Si specifica, che l'immobile oggetto di pignoramento, consiste in un appartamento disposto al primo piano di un edificio, e in locali servizi, situati al piano terra.

I vani ubicati al piano primo, sono attualmente locati alla signora XXX, la quale, in data 4 luglio 2023, ha gentilmente concesso, allo scrivente e al Custode Giudiziario D'Aurora Alessandro per IVG, l'accesso ai locali da essa abitati, affinché se ne potesse prendere visione.

In data 12/07/2023, lo scrivente ha inviato all'indirizzo risultante all'ufficio anagrafe, Notifica (**allegato 1**), al soggetto pignorato, con la quale si specificava la necessità di accedere anche ai locali situati al piano terra, da effettuarsi il giorno di lunedì, 17 luglio 2023, alle ore 9:30.

Poiché tale missiva non ha mai avuto alcun riscontro, il giorno 17 luglio, si è proceduto all'accesso forzoso nei locali situati al pian terreno.

## 2.

### DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

*"...che vengano sottoposti a pignoramento gli immobili di nuda proprietà del sig. XXX, nato a Forlì (FC) il 31.07.1965 (C.F.: XXX) e residente in Forlì Via del Domicilio n. 7, di seguito indicati:*

*1) "Nuda proprietà su appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Comune di Forlì, Fraz. Villafranca di Forlì, Via XII (\*) Novembre n. 79, con annessi vani ad uso cantina e servizi posti al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 18, particella 117, sub 11, in via XIII Novembre n. 79, Piano T-1, Cat. A/3, Cl. 3, vani 9,5, R.C.E. euro 686,89, confinante con le parti comuni da più lati, ragioni XXX, detta via, salvo altri.*

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l'Atto di pignoramento.

(\*) Sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione, viene spesso indicato erroneamente l'indirizzo di riferimento dell'immobile pignorato, in via XII Novembre.

L'indirizzo corretto dell'immobile è: Via **XIII** Novembre 1944, civico 79.



Si riportano per esteso, i dati risultanti dalle visure catastali, nelle seguenti tabelle:

- 1 XXX (CF XXX), nato a Borghi (FC), il 07/06/1935  
Diritto di Usufrutto per 1/1;
- 2 XXX (CF XXX), nato a Forlì (FC), il 31/07/1965  
Diritto di Nuda proprietà per 1/1.

**C.F. –Forlì - Unità immobiliare**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Vani	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
18	117	11	A/3	3	179 mq	9,5	179 mq. Totale escluse aree scoperte 173mq	Euro 686,89	Via Tredici Novembre n. 79 Piano T-1

**C.T.- Forlì - sedime e area pertinenziale del fabbricato**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
18	117		Ente Urbano		<b>Mq. 662</b>

**Parti comuni:**

fg 18, part 117, sub 13 B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)

**confinanti:**

Da 3 lati, ragioni XXX.

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visura storica per immobile al C.F.;
- Visura storica per immobile al C.T.;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Planimetria catastale del Bene immobile.



## DESCRIZIONE DEL CONTESTO



L'unità immobiliare pignorata, si colloca in un fabbricato residenziale ubicato in Via XIII Novembre 1944, al civico 79, in località Villa Franca di Forlì.

Si tratta di una frazione del comune di Forlì in zona di pianura periferica rispetto al centro cittadino, da cui dista una decina di chilometri circa. L'abitato di Villa Franca si compone di un aggregato di case disposte principalmente lungo le direttrici Via Lughese e Via XIII Novembre 1944, oltre a case sparse in contesto che ha mantenuto i suoi connotati agricoli con tipiche coltivazioni di pianura (frumento, frutteti etc.).

La densità insediativa è relativamente bassa, la tipologia prevalente è composta da fabbricati unifamiliari o plurifamiliari a 2 piani, con propria corte pertinenziale e giardini privati; il contesto si presenta tranquillo e non interessato da traffico urbano o passaggio di mezzi pesanti.

### Descrizione dell'edificio.

Il bene pignorato, consiste in una abitazione e locali servizi, disposti in un edificio a due piani fuori terra.



Il costruito, in oggetto, realizzato alla fine degli anni '90 del secolo scorso, insiste sulla particella catastale n. 117 e si dispone in confine con un edificio preesistente, disposto sulla particella 509, in posizione retrostante a quest'ultimo rispetto alla Via XIII Novembre 1944.

Per accedere al bene pignorato, quindi, dall'accesso carrabile disposto in confine con la pubblica strada, si deve percorrere un breve corsello che si sviluppa sul lato Sud-Est delle particelle n. 509 e n. 117.

L'area esterna della particella 117, risulta recintata, con l'esclusione del confine con la particella 509, parzialmente pavimentata con elementi autobloccanti e per la restante, utilizzata a giardino ed orto.

Nella porzione a Sud del lotto urbano, part. 117, ed in posizione isolata, si erge un secondo corpo di fabbrica, utilizzato come deposito e autorimessa.

La struttura portante dell'edificio principale è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento.

Il solaio di copertura, nella porzione situata in corrispondenza del bene pignorato, è a tre falde, con manto in tegole di laterizio.

Cornicioni e solaio del balcone disposto sul lato Sud-Est, in cemento armato.

Le finiture esterne sono di media qualità, i paramenti murari sono intonacati e tinteggiati, ad esclusione del cornicione perimetrale e dell'intradosso del balcone, dove il cemento armato è lasciato a vista.

La lattoneria è di rame.

L'accesso dall'esterno, avviene mediante portoncino in legno con specchiature in vetro che immette in un vano ingresso.

Da qui è possibile entrare direttamente nei locali situati al piano terra mentre quelli disposti al primo piano, sono raggiungibili mediante vano scale.

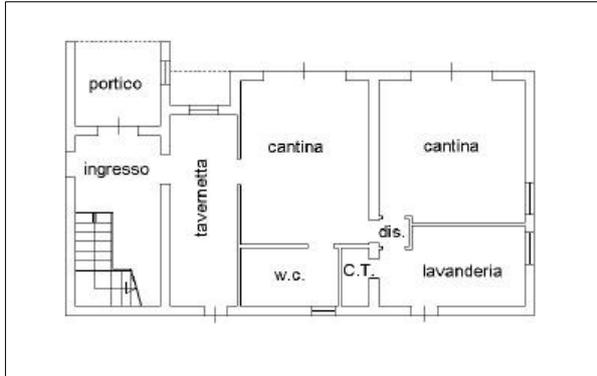
I vani al piano terra, hanno destinazione a servizi mentre quelli ubicati al primo piano, sono destinati all'abitazione.





**Descrizione Immobile****Abitazione****Piano terra**

I locali interni risultano accessibili sia dall' ingresso interno collegato al vano scala distributivo, che dall'esterno mediante due ampie aperture dotate di porte finestre e "scuroni" in legno ed in pvc.



Si compone di due cantine della consistenza di mq 20,47 e mq 19,30, n.1 ripostiglio/lavanderia di mq 11,99, disimpegno di mq 0,78, un wc di mq 5,40 ed un vano lavanderia di mq 10,19 comunicante con una piccola Centrale Termica.

L'altezza di piano è di ml 2,25.

I locali si presentano interamente intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in grès di piccolo formato.

Il locale bagno prevede rivestimenti ceramici alle pareti, sanitari in ceramica, termo arredo ed un box doccia.

Gli ambienti sono tutti illuminati ed areati con finestre e porte finestre che si affacciano su 3 lati dell'edificio, gli infissi sono in legno, colore naturale.

L'oscuramento avviene mediante scuroni di legno, in pvc ed in alluminio, alcune finestre sono dotate di inferriate.

L'impianto di riscaldamento prevede la distribuzione del calore tramite radiatori in metallo verniciato, presenti nelle singole stanze, la caldaia (a servizio del piano terra e piano primo), era inizialmente situata nel locale centrale termica.

Nell'anno 2020 è stata installata una nuova caldaia posizionata all'esterno, piano terra, in prossimità dell'ex locale centrale termica e, attualmente, serve esclusivamente i locali abitativi del piano primo.

L'acqua calda sanitaria per i locali al piano terra è prodotta attualmente a mezzo di scaldacqua elettrico.

Gli impianti elettrico ed idrico sanitario, sono del tipo civile sottotraccia, verosimilmente coevi al periodo di costruzione dell'edificio e condivisi con i vani del primo piano.

Sarà onere del futuro acquirente la verifica della conformità degli impianti all'attuale normativa.

Alcuni vani non sono arredati secondo la loro destinazione di utilizzo, come si evince dalle fotografie di seguito riportate.

Lo stato di conservazione appare critico, in relazione al fatto che i locali sono stati interessati dall'alluvione avvenuta nel maggio 2023 e rimasti chiusi sino alla data del sopralluogo, effettuato dallo scrivente, in data 17 luglio dello stesso anno.

In tale occasione, i pavimenti erano ricoperti da uno strato di limo, porte interne e gli infissi delle porte finestre, erano ammalorate, le pareti interne interessate da umidità di risalita e da numerose colonizzazioni di muffe e Sali.

Nel complesso le finiture si presentano deteriorate, bisognose di ripristino/risanamento, in particolare gli infissi interni ed esterni e gli intonaci alla quota basamentale.

Dall'ingresso al piano terra si sale al piano primo abitabile, tramite scale interne, con rivestimento in granito e parapetto in legno.





*Vano cantina*



*Vano cantina*



*Vano bagno con box doccia*



*Vano lavanderia arredato a cucina*



*Particolare colonizzazione muffe*



*Vano lavanderia nella disponibilità della porzione di unità immobiliare attualmente affittata*





*Caldaia a servizio della abitazione*

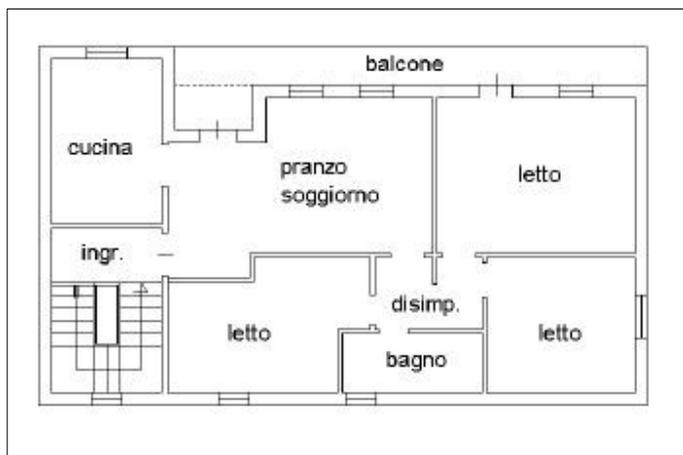


*Locale lavanderia*

### **Piano primo**

L'accesso ai locali abitativi al piano primo avviene da un portoncino in legno rinforzato, con specchiature di vetro che immette nella zona giorno composta da: locale soggiorno-pranzo di mq 21,94, una cucina di mq 10,14; la zona notte comprende un disimpegno di mq 3,97, un bagno di mq 4,78 e tre camere da letto delle consistenze di mq 12,28, mq 10,39 e mq 17,20.

Il locale soggiorno e la stanza da letto matrimoniale si affacciano su di un balcone di mq 11,90, esposto verso il lato sud-est dell'edificio.



L'altezza di piano è di ml 2,75.

L'appartamento si presenta interamente intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle in grès policrome di medio formato ed in parquet di legno (stanze letto).

Il locale bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti, sanitari in buono stato d'uso ed ancora attuali, termo arredo ed un box doccia.

L'appartamento riceve luce dall'esterno su tre lati, attraverso ampie finestre, con infissi di legno e specchiature in vetro semplice.

L'oscuramento prevede avvolgibili in pvc, con cassonetti coprirullo in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

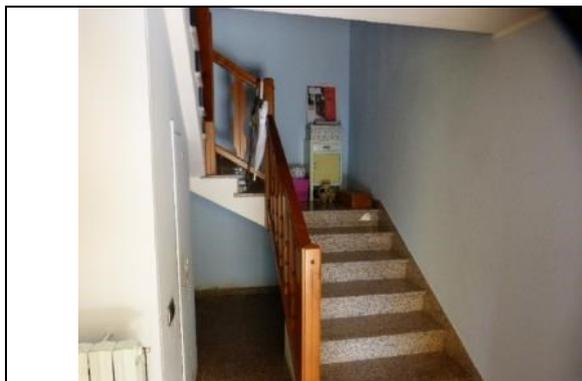
Il balcone è pavimentato con mattonelle di gres ed è presente un parapetto in ferro zincato.

L'impianto di riscaldamento prevede distribuzione del calore tramite radiatori in metallo verniciato.

Gli impianti elettrico ed idraulico, sono del tipo civile sottotraccia, verosimilmente coevi al periodo di costruzione dell'edificio, è presente l'impianto citofonico.

Nel complesso le finiture sono di media qualità ed in discreto stato di manutenzione.





Vano scale interno che conduce al primo piano



Vano pranzo-soggiorno



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



Locale bagno

Si precisa che le consistenze dei vani indicate, sono da intendersi al netto delle murature (calpestabili).

### 3.

Atto di compravendita del 24/06/1981 Rep. 3019/498 a rogito Notaio Giorgio Olivieri – Forlì trascritto in data 03/08/1981 art. 6415.

Oggetto della compravendita:

Terreno edificabile distinto al C.T. – Forlì al fg. 18, part.111, della superficie catastale mq. 452.

Venditore: Comune di Forlì



Acquirenti: XXX per la Nuda Proprietà, XXX e XXX per l'Usufrutto (generale congiuntivo, con diritto di accrescimento fra loro).

Atto di compravendita del 18/09/1984, Rep. 10402/1539 a rogito Notaio Giorgio Olivieri – Forlì, trascritto il 12/10/1984 - Registro Particolare 7598.

Oggetto: vendita diritto di nuda proprietà di terreno distinto al C.T. - Forlì al fg 18, part. 117 mq. 210 con sovrastante porzione di fabbricato in corso di costruzione distinto al CF. - Forlì al fg. 18, part. 117, sub 1 e sub 2.

Venditori: XXX, XXX in regime di comunione dei Beni.

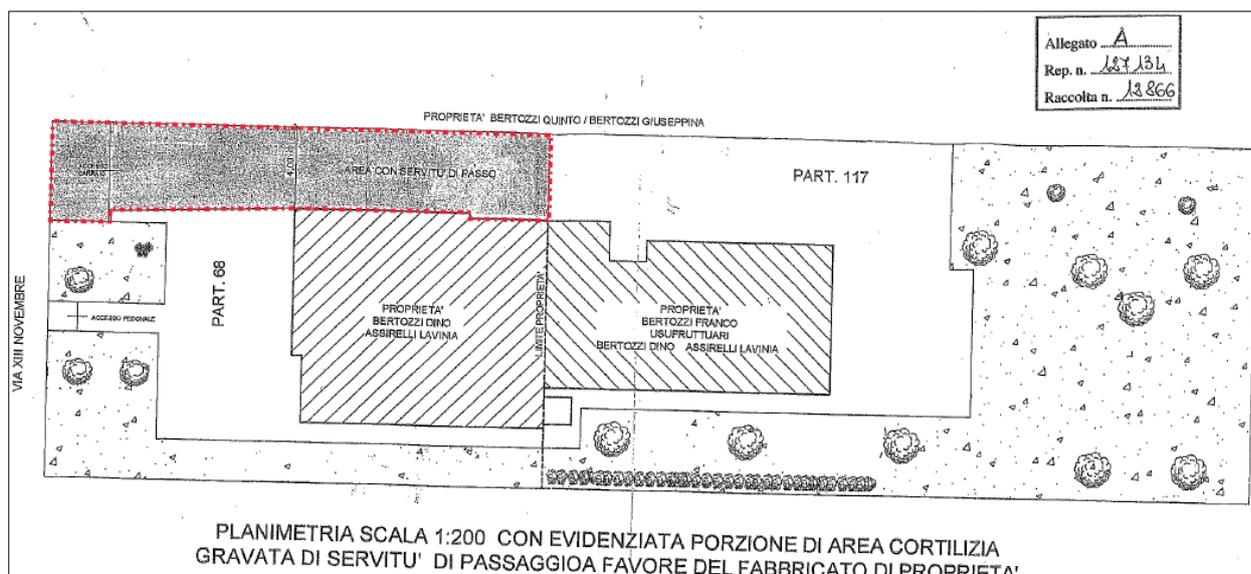
Acquirente: XXX.

\*Al Catasto Terreni: la particella 111 di mq. 452 con variazione in atti dal 21 gennaio 1988 n. 22.2. del 1985, è stata soppressa e unita alla p.lla 117, fg. 18 di mq. 210, generando la part. 117, fg 18 (Ente Urbano) di mq. 662.

Servitù perpetua di passaggio sul lotto catastalmente censito al foglio 18, particella 509, **a favore** degli immobili situati sulla particella 117.

Servitù costituita con atto 27 aprile 2007 Notaio Maria Chiara Scardovi – Cesena, Repertorio n. 127.134, Racc. n. 12.866, trascritto a Forlì il 18/05/2007, all'art. 5819.

Tale servitù è “*da esercitarsi a qualsiasi ora del giorno e della notte e con qualunque mezzo, unicamente sulla porzione di corte*” individuata graficamente in planimetria allegata all'Atto (sotto riportata).



Si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti per la storia catastale al ventennio.

In **allegato 3**, si riportano gli atti di provenienza.

#### 4.

Da ispezione ipotecaria svolta, sul Nominativo del Soggetto Esecutato e con riferimento all'immobile oggetto di Pignoramento:

non si riscontrano formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle riportate nella Certificazione Notarile allegata agli atti (datata 29/09/2022).

Sul Nominativo del Soggetto Terzo non eseguito (Usufruttuario) e con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento:

non risultano formalità pregiudizievoli. Nota:

E' presente una Trascrizione contro del 13/03/1985 - registro particolare 1878 registro generale 2561:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 19/02/1985 Rep.11249 – Notaio Giorgio Olivieri – Forlì avente per oggetto l'impegno ad osservare i contenuti della Convenzione edilizia e urbanistica approvata dal Comune

di Forlì il 23/10/1979 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 653; gravante sulla trasformazione edilizia (nuova costruzione) che interessava la particella 117, fg. 18 di mq. 662.  
Detto atto unilaterale d'obbligo, della durata di anni 25, è scaduto il 19/02/2010; pertanto l'immobile pignorato si intende libero da detto vincolo.

In **allegato 5**: ispezioni ipotecarie svolte.

## 5.

Sono state estratte copie delle planimetrie catastali aggiornate presso il C.F. di Forlì, in allegato alla presente perizia.

Lo stato dei luoghi rappresentato in planimetria catastale dell'unità pignorata, coincide con quello rilevato dallo scrivente con l'esclusione di piccole difformità rientranti comunque nelle tolleranze ammesse con riferimento all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23 del 2004, modificata dall'art. n. 37 della L.R. n. 12 del 2017 e dall'art. 73 della L.R. n. 24 del 2017.

## 6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

## 7.

L'immobile pignorato si sviluppa su 2 piani: abitazione al piano primo e servizi al piano terra.

La parte abitabile ubicata al primo piano, a cui si aggiunge n.1 vano lavanderia al piano terra (accessibile anche dall'esterno), è attualmente oggetto di Contratto di Locazione abitativa, stipulato dall'Usufruttuario (Soggetto Terzo, non eseguito).

Il vano lavanderia è reso accessibile all'Affittuario unicamente dall'esterno.

Da interrogazione svolta presso l'Agenzia delle Entrate, risultano registrati due contratti di locazione di cui uno stipulato in data 15/06/2020 (contratto di locazione n. 3110 serie 3T), e il secondo in data 17/06/2020 (contratto di locazione n. 3205 serie 3T); entrambi antecedenti al pignoramento (18/07/2022).

Gli immobili oggetto di locazione, sono censiti al foglio 18, particella 117, sub 11, Cat. A/3 (bene pignorato) e sub 12, cat. C/6 (bene NON oggetto di pignoramento).

Il contratto in oggetto, è stipulato per la durata di tre anni, dal 15/06/2020 al 14/06/2023 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni (fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore).

L'Agenzia delle Entrate, all'interrogazione avanzata dallo scrivente, ha risposto che il contratto in menzione: *“è oggetto di proroga fino al 14/06/2025”*.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ASPPI Forlì, APE Confedilizia di Forlì Cesena, SUNIA Forlì Cesena, SICET Romagna, UNIAT Regionale Emilia Romagna sportello di Forlì, ANCE Unindustria Forlì Cesena e Comune di Forlì, concertato il 19/12/2017 presso il Comune di Forlì, è convenuto in € 4.800,00 annui (400,00 €/mese), che lo scrivente valuta congruo se riferito alla porzione di immobile oggetto di contratto (come si evince dall'allegato 4 al contratto di locazione 3110 serie T).

In **allegato 6**

## 8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari pignorate.

## 9.

Il fabbricato non è costituito in Condominio.

## 10.

Il bene immobile pignorato non fa parte di “Condominio” per cui non si registra un importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione.



**11.****DESTINAZIONE URBANISTICA**

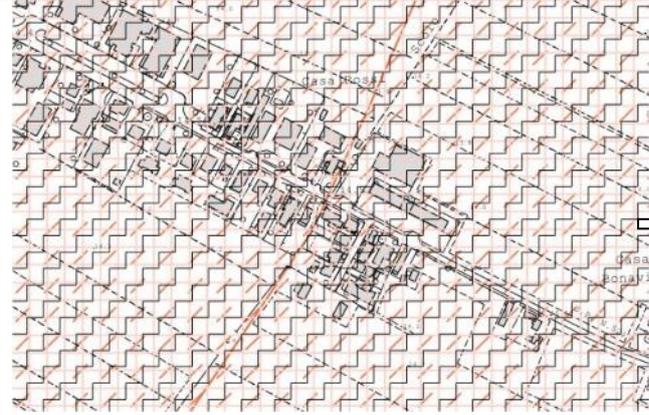
Nello strumento urbanistico vigente (PSC e RUE), l'area di terreno su cui insiste l'immobile pignorato, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:



*Estratto RUE*

**Area Frazionale**

B3	<b>ZONE RESIDENZIALI/</b> (art. 41)	
B3.1	TESSUTI MISTI (manutenzione e completamento)	(art. 42)
B3.2a	ZONE DI ESPANSIONE DEL PRG 1988. ATTUATE	(art. 43)
B3.2b	ZONE DI COMPLETAMENTO DEL PRG 1988. SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO, CONFERMATE. ATTUATE	(art. 44)
B3.3	<b>ZONE INSEDIATE DI FRANGIA</b>	(art. 45)
<b>c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile</b> (art. 128)		
Ac1	UFFICI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	(art. 129)
Ac2	SERVIZI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	(art. 129)
Ac3	CENTRI CIVICI, STRUTTURE AMMINISTRATIVE DECENTRATE	(art. 129)
Ac5	SEDI E ATTREZZATURE MILITARI	(art. 130)
Ac6	SEDI E ATTREZZATURE CONNESSE ALLA PUBBLICA SICUREZZA E ORDINE PUBBLICO	(art. 130)
Ac8	SEDI E ATTREZZATURE CONNESSE ALLA PROTEZIONE CIVILE E VIGILI DEL FUOCO	(art. 130)



*Estratto PSC*  
tavola: sistema della pianificazione

**PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO** (art. 32)

Alveo	(art. 2ter - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
Aree ad elevata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 30 anni)	(art. 3 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo di ritorno non superiore a 200 anni)	(art. 4 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
Aree di potenziale allagamento	(art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)
Distanze di rispetto dai corpi erigibili	(art. 10 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico)

Con riferimento al RUE (Regolamento Edilizio ed Urbanistico vigente), il lotto urbano rientra nella perimetrazione del centro abitato di Villafranca, normate all'art. 45 come segue:

**Art. 45 - Zone insediate di frangia (sottozona B3.3)**

1. *Comprendono le zone più esterne del territorio urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini dell'insediamento urbano, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza.*

*Sono zone che richiedono azioni di manutenzione edilizia, di integrazione e riqualificazione, finalizzate ad una migliore organizzazione funzionale e definizione morfologica dei margini dell'urbanizzato.*

2. *Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentite le categorie di intervento di MO, MS, RRC, RE, D, NC e CD.*

3. *Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione sono possibili con le stesse modalità previste per la sottozona B3.1, con indice di edificabilità  $UF = 0,45 \text{ mq/mq}$ . Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.*

4. *Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili soltanto previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% di quelle esistenti alla data del 03.07.2000.*

...

Con riferimento al PSC

Il lotto è ricompreso nelle seguenti zone/prescrizioni:

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico art. 32 delle norme di PSC;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI (piano stralcio per il rischio idrogeologico);
- Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;
- Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- Ambito di pianura con forte connotazione agricola - art. 54 delle norme di PSC;
- 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;
- Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Area Frazionale - art. 10 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

Si evidenzia l'adiacenza a confine sud della particella 117, appezzamento indicato con sigla Ac8, in colore magenta chiaro: da pianificazione urbanistica destinato per la sede di attrezzature della protezione civile/vigili del fuoco, ed attualmente utilizzato come terreno agricolo.

## 12.

Si ritiene non necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 117, lotto ricompreso in territorio urbanizzato, in quanto la stessa è accatastata come Ente Urbano, di superficie inferiore a mq. 5.000.

Si resta comunque a disposizione del professionista delegato alla vendita qualora si ravvisi l'opportunità di allegare tale documento al trasferimento dell'immobile.

## 13.

Alla richiesta inviata agli Archivi del settore Edilizia Privata del Comune di Forlì, ha fatto seguito la risposta dell'Unità Amministrativa del settore "Area Servizi alle Imprese e al Territorio Servizio Edilizia e Sviluppo Economico", con la quale si informa lo scrivente, che le pratiche di archivio sono state danneggiate dall'alluvione del maggio 2023.

Ciò a seguito dell'allagamento avvenuto in occasione dell'alluvione del maggio 2023.

La stessa Unità Amministrativa, informa che: *"la comunicazione ufficiale firmata dal Dirigente, unitamente all'ultimo catasto depositato, sono probanti per redigere la conformità urbanistica o per presentare una nuova pratica"*.

A ciò ha fatto seguito un rendiconto della ricerca effettuata per nominativi e per indirizzo.

Si elencano come segue, i titoli che si reputano pertinenti:

- Concessione n. 1267 del 14/10/1981 pg 28972/81, unita Agibilità n. 308 del 01/08/1985, pg 45928/84, per demolizione parziale servizi e ampliamento con sopraelevazione del fabbricato di c.a. in Via Tredici Novembre;
- pg. 36919/04: Denuncia di Inizio Attività, L.R. 25/11/2002, N. 31, Artt. 8-9-10, per il restauro e risanamento PG. 3671/2002 di Civile abitazione in fabbricato situato in Via tredici Novembre n. 79;
- pg. 34135/07: Denuncia di Inizio Attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 -lett. "J" - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in via XIII Novembre n.79, località "Villafranca";
- pg. 83580/08: richiesta "Permesso di Costruire" per ampliamento di fabbricato ad uso garage per la civile abitazione, sito in via XIII novembre n.79, località "Villafranca";



- pg. 52935/09: richiesta “Permesso di Costruire” per Variante Sostanziale di fabbricato ad uso autorimessa, sito in via XIII novembre n. 79 interno 2, località “Villafranca”;
- fascicolo 3260/09 (ancora aperto e depositato in Edilizia): Ampliamento di fabbricato ad uso garage per la civile abitazione, sito in via XIII novembre n. 79, località “Villafranca”.

Lo scrivente ha individuato, mediante ricerche svolte presso l’archivio del Tecnico progettista, incaricato dalla Proprietà, documentazione inerente i titoli summenzionati ed altri, privi però di attestazioni ufficiali da parte dell’ufficio comunale competente.

Nella tavola allegata alla Concessione Edilizia n. 79 del 05/05/2009, relativa alla “*esecuzione di lavori edili in un fabbricato ad uso garage*”, è riportata anche l’unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Lo scrivente rileva la corrispondenza con lo stato dei luoghi ad eccezione della destinazione d’uso, al piano terra, di uno dei vani indicato come autorimessa e che, ad oggi, risulta cantina.

Tale modifica, potrebbe essere legata alla Concessione edilizia n. 79 2009 PGN 52935/09 “*richiesta di permesso di costruire per variante sostanziale di fabbricato ad uso autorimessa*”, e successiva comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria pg 63626/12 del 2012.

L’accatastamento più recente, rispondente allo stato dei luoghi, è del 05/09/2012.

Copia dei titoli edilizi abilitativi (**allegato 4**)

#### **14.**

In seguito al rilievo eseguito dallo scrivente, non si rilevano opere abusive.  
Non sono state presentate istanze di condono.

#### **15.**

I beni immobili pignorati, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

#### **16.**

Le unità abitative oggetto di pignoramento, sono provviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e non sono esenti dall’obbligo di tale dotazione.

Tuttavia l’A.P.E. N. 02430-038053-2020 rilasciato il 22/06/2020, nel quale l’immobile risultava in classe G, risulta superato in quanto è stata successivamente sostituita (sempre nell’anno 2020) la caldaia (generatore di calore); pertanto si è provveduto a redigere nuovo APE, che sarà allegato in forma cartacea e digitale alla presente Perizia.

#### **17.**

Si rimanda a quanto riportato al punto precedente.

#### **18.**

L’immobile pignorato è regolarmente censito e la planimetria catastale, rappresenta correttamente lo stato dei luoghi rilevati dallo scrivente, con l’esclusione di piccole difformità rientranti comunque tra quelle disciplinate dall’art. 19-bis della Legge Regionale n. 23 del 2004, modificata dall’art. n. 37 della L.R. n. 12 del 2017 e dall’art. 73 della L.R. n. 24 del 2017.

#### **19.**

Non pertinente.

#### **20.**

##### **Stima Immobili**

##### **Lotto UNICO**

##### **Comune di Forlì, località Villafranca.**

Immobile a destinazione residenziale, che si sviluppa su 2 livelli, con abitazione al piano primo e servizi al piano terra, in edificio monofamiliare, confinante con altro edificio, con ingresso indipendente.



Vanta diritti di comproprietà sulla corte comun e ad altro fabbricato.

**Premessa:**

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*(cit EVS – European Valuation Standards)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia resa disponibile dal Tecnico che ha seguito la stessa, e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

**Contesto Urbano:**

Il bene oggetto di perizia, è ubicato a Villafranca, una frazione di pianura della periferia di Forlì, da cui dista una decina di chilometri circa, che si compone di un piccolo aggregato di case disposte principalmente lungo le direttrici Via Lughese e Via XIII Novembre 1944, e da case sparse in un contesto che ha mantenuto i suoi connotati agricoli con tipiche coltivazioni di pianura.

Il mercato immobiliare, nella zona, è scarsamente dinamico/fermo, come conseguenza della drammatica alluvione del maggio 2023, che ha interessato anche alcune zone rurali territorio del forlivese, tra le quali Villafranca in seguito alla tracimazione del fiume Montone e dei fossi interpoderali limitrofi.

Lo scrivente ha rilevato come siano numerose le offerte di vendita mentre scarse le richieste di acquisto, soprattutto di immobili con locali situati al piano terra, che hanno subito danni per l'alluvione.

**Descrizione dei beni:**

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- ubicazione in contesto abitato e urbanizzato in quartiere dotato di infrastrutture e servizi;
- il lotto e raggiungibile da strada pubblica a traffico medio / basso;
- servizi di trasporto pubblico presenti;
- la collocazione è mediamente apprezzata;
- collocazione in edificio monofamiliare tipo “a schiera”, in aderenza con altro fabbricato
- ubicazione dell'edificio rispetto alla pubblica strada: posizione retrostante ad altro fabbricato;

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

- anno di costruzione: fine anni '90 del secolo scorso;
- comodi accessi carrabile e pedonale
- il fabbricato a 2 piani fuori-terra è del tipo “monofamiliare” con accesso autonomo;
- presenza di area cortilizia comune;
- privo di ascensore, l'abitazione collocata al primo piano, non è fruibile da portatore di handicap;
- stato di manutenzione dell'edificio: buono ad eccezione della fascia basamentale e locali al piano terra che risultano parzialmente degradati, a causa dell'allagamento avvenuto in occasione dell'alluvione del maggio 2023;
- stato di manutenzione della porzione abitativa situata al primo piano: buono;
- esposizione: buona
- dotazione di locali si servizio/accessori alla abitazione, al piano terra;
- piano terra interessato da alluvione con i locali rimasti a diretto contatto con l'umidità per almeno due mesi e non areati.

**CARATTERISTICHE TECNICHE dell'unità abitativa**



- le aperture finestrate, consentono una buona illuminazione diurna; sono presenti tre lati di affaccio;
- raggiungibile mediante breve corsello privato dalla pubblica strada;
- disposizione funzionale degli ambienti;
- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in discreto stato;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, ancora attuali;
- tutti gli impianti (termico, elettrico ed adduzione gas), sono stati dichiarati conformi all'epoca di costruzione dell'edificio, pertanto sarebbero ad oggi, da revisionare/verificare;
- si rileva la presenza di un parziale degrado ai vani del piano terra, esposti ad allagamento.

#### CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile è attualmente, parzialmente occupato (al piano primo: abitativo) da Locatario in forza di regolare Contratto di Locazione con scadenza al 14/06/2025.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegno/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "*Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura dal 40% al 50%.
- f) portici, pari al 20%.



**Tabella di calcolo delle superfici commerciali (\* al lordo dei muri)**

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Abitazione			
Vani principali piano primo	109,06	100 %	109,06
Balcone piano primo	11,90	30 %	3,57
Vani al piano terra	98,91	60%	59,35
<b>Tot Abitazione</b>			<b>171,98</b>
Quota parte dell'area scoperta comune mq 237,89			
10% fino alla superficie dei vani principali	109,06	10%	10,91
2% per la parte eccedente (mq 237,89 -mq 109,06)	128,83	2 %	2,58
<b>Sup.Comm.equiv. TOTALE</b>			<b>185,47</b>

Nota: per i vani accessori di servizio posti al piano terra si è adottato il coefficiente di ragguaglio del 60% anziché del 50% (come da DPR 138/1998) in quanto trattasi di locali con caratteristiche di finitura ed illuminazione diretta superiori rispetto alla ordinarietà dei comuni servizi (cantine/lavanderie), collocati interamente al piano terra e prevalentemente accessibili sia dall'interno che dall'esterno del fabbricato.

**Metodo di Stima.**

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

Lo scrivente ritiene che l'abitazione oggetto d'indagine, sia assimilabile ad "abitazioni di tipo civile", per caratteristiche, finiture e contesto.

**Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Suburbana/S. TOME', VILLAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA

Codice zona: E3

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4,4	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L	5,3	6,5	L
Box	Normale	820	1050	L	3	3,9	L
Ville e Villini	Normale	1300	1700	L	4,5	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Forlì, Fascia Suburbana Villafranca, Tipologia abitazioni di tipo civile in condizioni normali, aggiornata al 1° semestre 2023, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00 (Valore Medio €/mq 1.400,00).

Il valore indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, fa riferimento al 1° semestre 2023 e quindi al periodo immediatamente precedente l'alluvione che ha coinvolto l'intera località di Villafranca.

Lo scrivente non è riuscito a reperire contratti di vendita di beni immobili simili per caratteristiche proprie e di contesto, stipulati dal maggio 2023 (epoca dell'alluvione), ad oggi.

I beni comparabili individuati presso gli annunci di vendita delle Agenzie immobiliari, vengono di seguito elencati:

comparabile 1) - € 1.350,00 €/mq



**€ 350.000**

**Terratetto unifamiliare via Lughese, Villafranca, Forlì**

5+ locali | 259 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | No ascensore

Rif 1648 Zona San Martino in Villafranca , Casa singola con ampio e curato giardino di mq 800 circa ,composta al Piano Terra da: ampio ingresso con veranda ,...

comparabile 2) - € 1.259,00 €/mq



**€ 350.000**

**Villa bifamiliare, ottimo stato, 278 m<sup>2</sup>, Villafranca, Forlì**

5+ locali | 278 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | No ascensore

SAN MARTINO IN VILLAFRANCA \_ KLEO Immobiliare propone in vendita casa indipendente, in ottimo stato, con ingresso autonomo ed ampio giardino privato di...

comparabile 3) - € 1.323,00 €/mq



**€ 139.000**

**Trilocale via Lughese 236, Villafranca, Forlì**

Forlì • Villafranca • Via Lughese

3 locali | 105 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 1 piano | No ascensore

Il valore medio unitario dei tre comparabili individuati tra gli annunci immobiliari è di €/mq 1.310,00 circa.



A tale valore, si decurta mediamente, il 10% come margine di contrattazione e ciò porta a un valore unitario di €/mq 1.180,00.

Da ciò deriva la deduzione del valore di mercato Medio, da attribuire al bene pignorato

$$€ 1.180,00 \times \text{mqe } 185,47 = € 218.854,60$$

Lo scrivente quantifica il € 18.850,00 il costo per emendare i vizi indotti dall'alluvione ai locali del piano terra per cui il valore di stima si riduce a:

$$€ 218.854,60 - € 18.850,00 \approx € 200.000,00$$

Come già rilevato, sul bene oggetto di pignoramento, l'Esecutato detiene il diritto di Nuda Proprietà mentre il diritto di Usufrutto è in capo a Soggetto Terzo non esecutato.

Dal prospetto dei coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%, si evince quanto segue:

- sig. XXX, nato il 07/06/1935
- Coefficiente 6
- Valore % Usufrutto 15
- Valore % Nuda Proprietà 85.

Poiché è stato sottoposto a pignoramento il diritto di **Nuda Proprietà** dell'immobile, al valore come sopra stimato va detratta la quota parte di Usufrutto (15%), da ciò deriva:

$$€ 200.000,00 - 15\% = € 170.000,00$$

**Ai fini della vendita forzata**, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

$$€ 170.000,00 - 10\% = € 153.000,00 \text{ (€ centocinquantatremila/00)}$$

NB. Lo scrivente ritiene che l'esistenza di un contratto di locazione stipulato dall'Usufruttuario, non influisca sulla determinazione del valore della Nuda Proprietà (diritto pignorato).

## 21.

Si individua un unico lotto di vendita, come descritto in risposta al quesito n. 20.

Risultano agli Atti i seguenti Creditori intervenuti: Agenzia delle Entrate Riscossione.

## 22.

### **Lotto Unico**

#### **Descrizione catastale**

C.F. – Comune di Forlì, appartamento identificato con il subalterno 11 del mappale 117, via XIII Novembre 1944, n. 79, Piano T-1, categoria A/3, Classe 3, vani 9,5, consistenza 179 mq, totale escluse aree scoperte 173 mq, Rendita Euro 686,89.

#### **Superficie commerciale:**

Abitazione al piano primo con locali di servizio al piano terra, complessivamente mqe 171,98

A sommare: quota parte del cortile comune mqe 13,49

#### **Destinazione urbanistica**

Sottozona B3.3 – Ambiti urbanizzati delle frazioni – Zone insediate di frangia – art. 45 delle norme di RUE.

#### **Epoca di costruzione:**

Anno di costruzione fine anni '90 del secolo scorso e interventi successivi;

#### **Stato di manutenzione**

Discreto, con alcune criticità emendabili.



**Valore locativo**

La porzione situata al piano primo, con l'aggiunta di un locale lavanderia al piano terra, è attualmente locata per un importo di 400,00 €/mese che lo scrivente ritiene congruo.

Il valore locativo dell'intero bene immobile pignorato, viene stimato in 600,00 €/mese.

**23.**

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

**24.**

Il soggetto esecutato, come risultanti agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:

XXX Cod. Fisc. XXX

**25.**

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferita al soggetto esecutato (**allegato 7**).

**26.**

L'unità immobiliare residenziale è abitabile e attualmente occupata, in parte, da soggetto terzo con regolare contratto di locazione.

In **allegato 7** il certificato storico di residenza dell'attuale occupante la porzione oggetto di locazione.

**27.**

Con riferimento all'unità immobiliare pignorata, in relazione al soggetto esecutato ed all'usufruttuario, non risultano domande Giudiziali trascritte.

**28.**

La cessione dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

**29.**

E' stata richiesta 1 proroga per il deposito degli elaborati peritali, concessa dal Giudice del procedimento.

**30.**

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

**31.**

Si procede a comunicare al custode e al creditore precedente, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece, ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE, gli originali di APE.

**32.**

Si provvederà a reperire il C.D.U. qualora richiesto dal Delegato alla vendita.

Cesena li 17/02/2024

L' E.S.  
Geom. Lorenzo Onofri

