

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.52.23 R.G.ES.

Sintesi:

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON DUE CANTINE

FG.181, PART.41, SUBB.18 (APPARTAMENTO), 15 E 16 (CANTINE).

Comune di Forlì, Via G.Miller 52/50

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 95.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 86.000,00

LOTTO 2: APPARTAMENTO CON CANTINA

FG.181, PART.41-253(APPARTAMENTO), SUBB.20-3/14 (CANTINA)..

Comune di Forlì, Via G.Miller 52/50

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 124.200,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 112.000,00

LOTTO 3: APPARTAMENTO CON CANTINA

FG.181, PART.41-253(APPARTAMENTO), SUBB.21-4/13(CANTINA)..

Comune di Forlì, Via G.Miller 52/50

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 100.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 90.400,00

LOTTO 4: TERRENO ha.00, are.05, ca.97
FG.206, PART..267.

Comune di Forlì, Via dei Cavalieri snc

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 143.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 130.000,00

LOTTO 5: TERRENO ha.04, are.77, ca.29

FG.218, PART.LLE.3, 4, 258, 259, 549, 587, 548, 551.

Comune di Forlì, Via Ponte Rabbi snc

QUOTA PIGNORATA: 1/1

Valore complessivo.....€ 463.400,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 417.000,00

Oppure: in seguito alla mancata Convenzione, dal 03.05.2024:

Valore complessivo.....€ 160.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 142.000,00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.52/23 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.5
Descrizione immobili Comune di Forlì.....	pg.23
Proprietà dei beni.....	pg.43
Formalità/vincoli.....	pg.46
Possesso dei beni/utilizzo.....	pg.47
Vincoli.....	pg.49
CDU.....	pg.55
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.57
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.60
Stima del Valore Commerciale.....	pg.62
Lotti.....	pg.82
Conclusioni.....	pg.91

In data 14.12.2023, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 52/2023 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 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;

Alla società esecutata veniva inviata in data 12.01.2024 la comunicazione tramite PEC in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.52/2023; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia. Si è provveduto a fissare la data dei sopralluoghi in data 05.02.2024 per i fabbricati e in data 24.02.2024 per i terreni. I sopralluoghi si sono svolti regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione dell'esecutato.

Quesito 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;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 28.02.2023, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.555/23, risultano essere situati nel Comune di Forlì, come di seguito definiti:

- **FABBRICATO** Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.13 - mq.5 - Piano S1
- **FABBRICATO** Tipo Catasto: Urbano – via G.Miller
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.14 - mq.4 - Piano S1
- **FABBRICATO** Tipo Catasto: Urbano – via G.Miller
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.15 - mq.4 - Piano S1
- **FABBRICATO** Tipo Catasto: Urbano – via G.Miller
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.16 - mq.6 - Piano S1
- **FABBRICATO** Tipo Catasto: Urbano– via G.Miller
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile

Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.18 – consistenza 4 vani
- Piano 1-2

- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano– via G.Miller
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.20
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 253 Sub.3
consistenza 4 vani - Piano 1-2
- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano– via G.Miller
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.21
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 253 Sub.4
consistenza 3 vani - Piano 1-2
- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (X)
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 41 Sub.17
Dati Catastali: Sez: Foglio: 181 Particella: 253 Sub.2
consistenza 3 vani - Piano 1-2
- TERRENO Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 3
consistenza ha.00 are.55 ca.53
- TERRENO Tipo Catasto: Terreni
Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 4
consistenza ha.00 are.51 ca.25
- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 258

consistenza ha.00 are.45 ca.60

- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 259

consistenza ha.00 are.39 ca.60

- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 549

consistenza ha.00 are.94 ca.24

- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano - via Ponte Rabbi

Classe/Tipologia: (F1) – AREA URBANA

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 548 Sub.1

consistenza mq.708

- FABBRICATO Tipo Catasto: Urbano - via Ponte Rabbi

Classe/Tipologia: (F1) – AREA URBANA

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 551

consistenza mq.27

- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 206 Particella: 267

consistenza ha.00 are.05 ca.97

- TERRENO Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali: Sez: Foglio: 218 Particella: 587

consistenza ha.01 are.83 ca.72

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: POP NPLS 2020 S.R.L. con sede a Roma (RM),

CF/PI: 14859551005

Contro: [REDACTED]

per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà) sui beni sopra descritti.

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalla Visura attuale sintetica per soggetto¹, la società esecutata risulta proprietaria dei beni come sotto definiti:

Immobili 1

- Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

¹ Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2024

- Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.218, part.548, sub.1, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.708, via Ponte Rabbi snc, piano T;
- Fg.218, part.551, sub.*, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.27, via Ponte Rabbi snc, piano T;

Immobili 2

- Fg.206, part.267, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.05, ca.97, Reddito Dominicale € 5,89, Reddito Agrario € 3,85;

Immobili 3

- Fg.218, part.3, porz.AA/AB, Qualità Seminativo e Seminativo arborato, cl.4, Consistenza ha.00, are.50, ca.00 / ha.00, are.05, ca.53, Reddito Dominicale € 32,28/€ 3,57, Reddito Agrario € 25,82 / €2,86;
- Fg.218, part.4, Qualità Seminativo, cl.3, Consistenza ha.00, are.51, ca.25, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 26,47;
- Fg.218, part.258, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.45, ca.60, Reddito Dominicale € 29,44, Reddito Agrario € 23,55;
- Fg.218, part.259, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.39, ca.60, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 20,45;
- Fg.218, part.549, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.94, ca.24, Reddito Dominicale € 94,91, Reddito Agrario € 60,84;
- Fg.218, part.587, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.01, are.83, ca.72, Reddito Dominicale € 185,02, Reddito Agrario € 118,60;

NOTA: dalla visura attuale eseguita per soggetto, non risulta la proprietà del fabbricato X, identificato catastalmente al fg.181, part.41, sub.17 e al fg.181, part.253, sub.2 inseriti, invece, nella trascrizione del pignoramento. Sviluppando la visura dei due subalterni 17 e 2, appartenenti a due fogli catastali diversi (rispettivamente 41 e 253) è emerso che gli stessi risultano graffiati tra loro e rappresentativi di Beni Comuni Non Censibili.

Ufficio provinciale di: FORLI Territorio

Situazione aggiornata al : 15/09/2021

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **FORLI'** Codice: **D704**
 Foglio: **181** Particella: **41** Subalterno: **17**
 Immobili individuati: **1**
 Motivazione: **perizia 52.2023**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
181	41	17	VIA GIUSEPPE MILLER n. 50 Piano S1-T					R Euro:	Beni comuni non censibile	SI

Ufficio provinciale di: FORLI Territorio

Situazione aggiornata al : 01/02/2024

Immobile selezionato

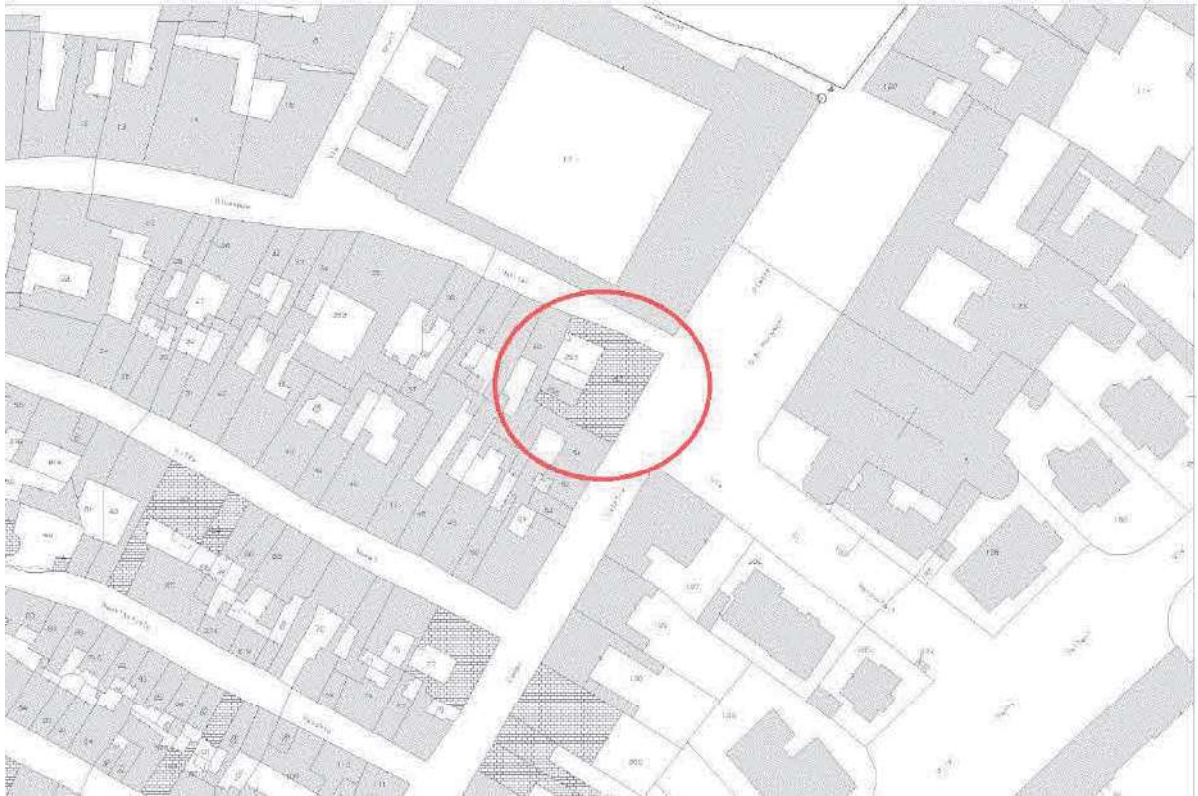
Catasto: **Fabbricati** Comune: **FORLI'** Codice: **D704**
 Foglio: **181** Particella: **41** Subalterno: **17**
 Immobili individuati: **2**
 Motivazione: **perizia 52.2023**

Elenco Immobili Graffiati

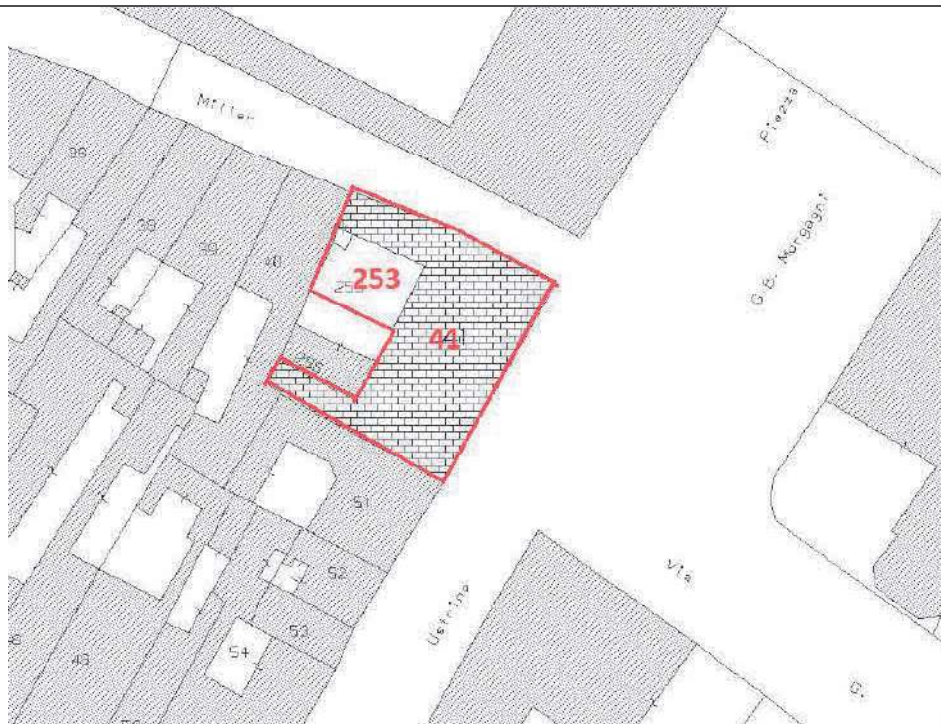
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
181	253	2	VIA GIUSEPPE MILLER n. 50 Piano S1-T					R Euro:	A
181	41	17							

Nella relazione notarile, tali beni sono indicati come fabbricati “da accatastare”. In realtà, ad oggi, i beni risultano correttamente accatastati.

IMMOBILE 1
ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLE 41- 253



Nel Comune di Forlì, al Foglio catastale n.181 del Catasto Fabbricati, sono oggetto di pignoramento le particelle 41 e 253, la cui posizione è indicata nell'area cerchiata in giallo.



IMMOBILE 1 – LOTTO 3

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLA 41 SUB.13

diritto di proprietà 1/1



IMMOBILE 1- LOTTO 2

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLA 41 SUB.14

diritto di proprietà 1/1



IMMOBILE 1- LOTTO 1

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLA 41 SUB.15

diritto di proprietà 1/1

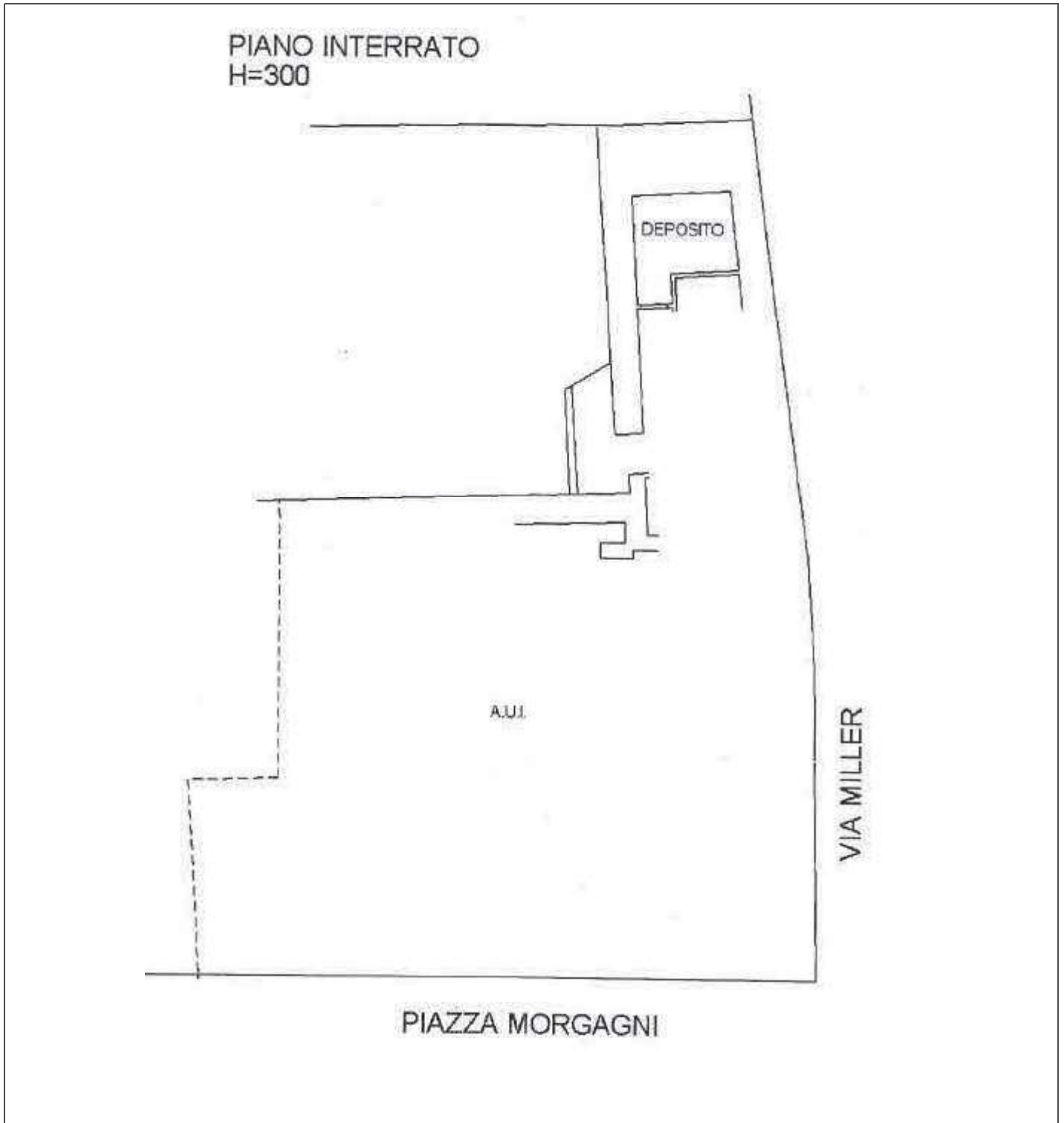


IMMOBILE 1- LOTTO 1

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLA 41 SUB.16

diritto di proprietà 1/1

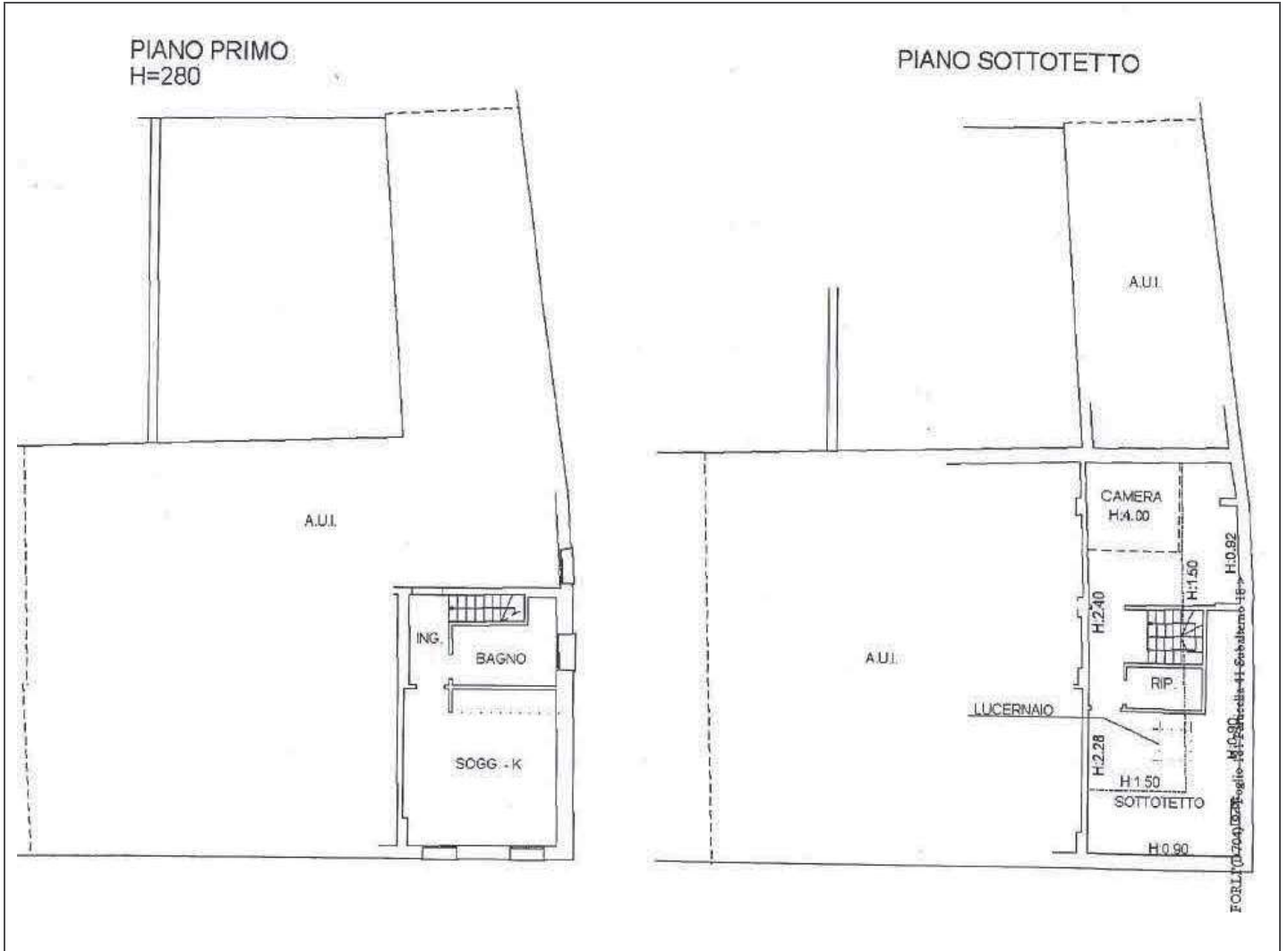


IMMOBILE 1- LOTTO 1

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ – FG.181 PART.LLA 41 SUB.18

diritto di proprietà 1/1

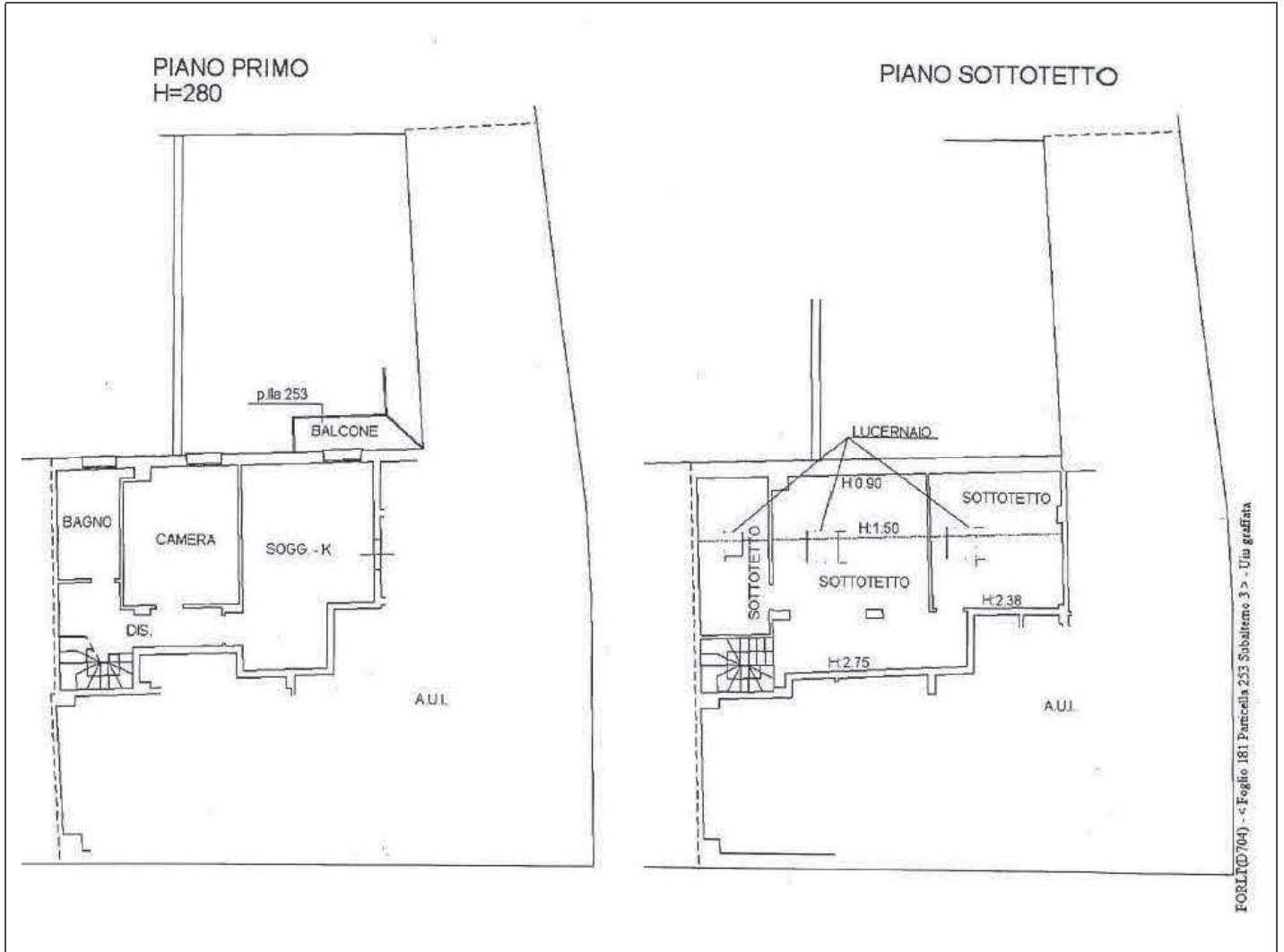


IMMOBILE 1- LOTTO 2

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ - FG.181 PART.LLA 41 SUB.20/GRAFFATA PART.253 SUB.3

diritto di proprietà 1/1

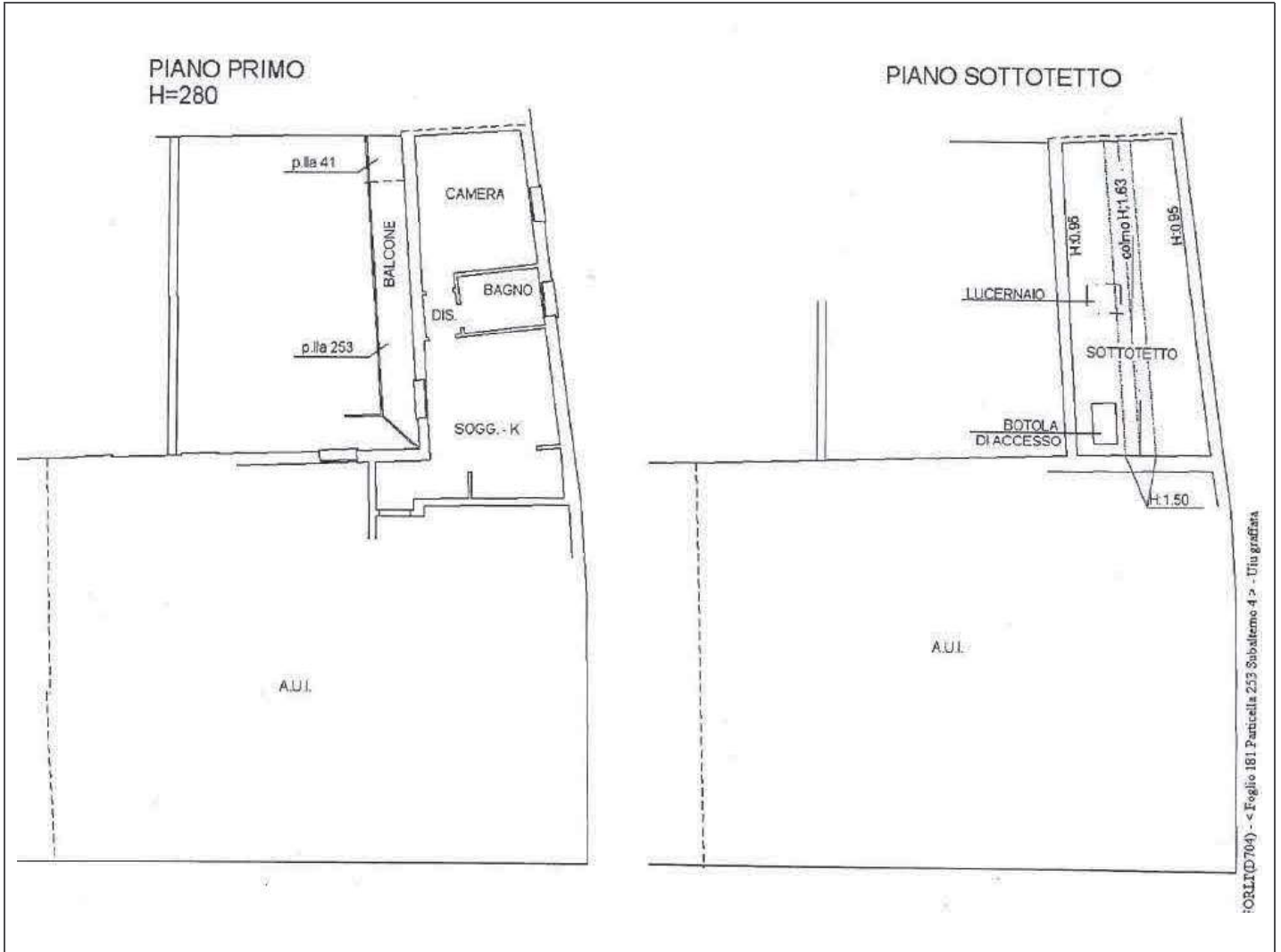


IMMOBILE 1- LOTTO 3

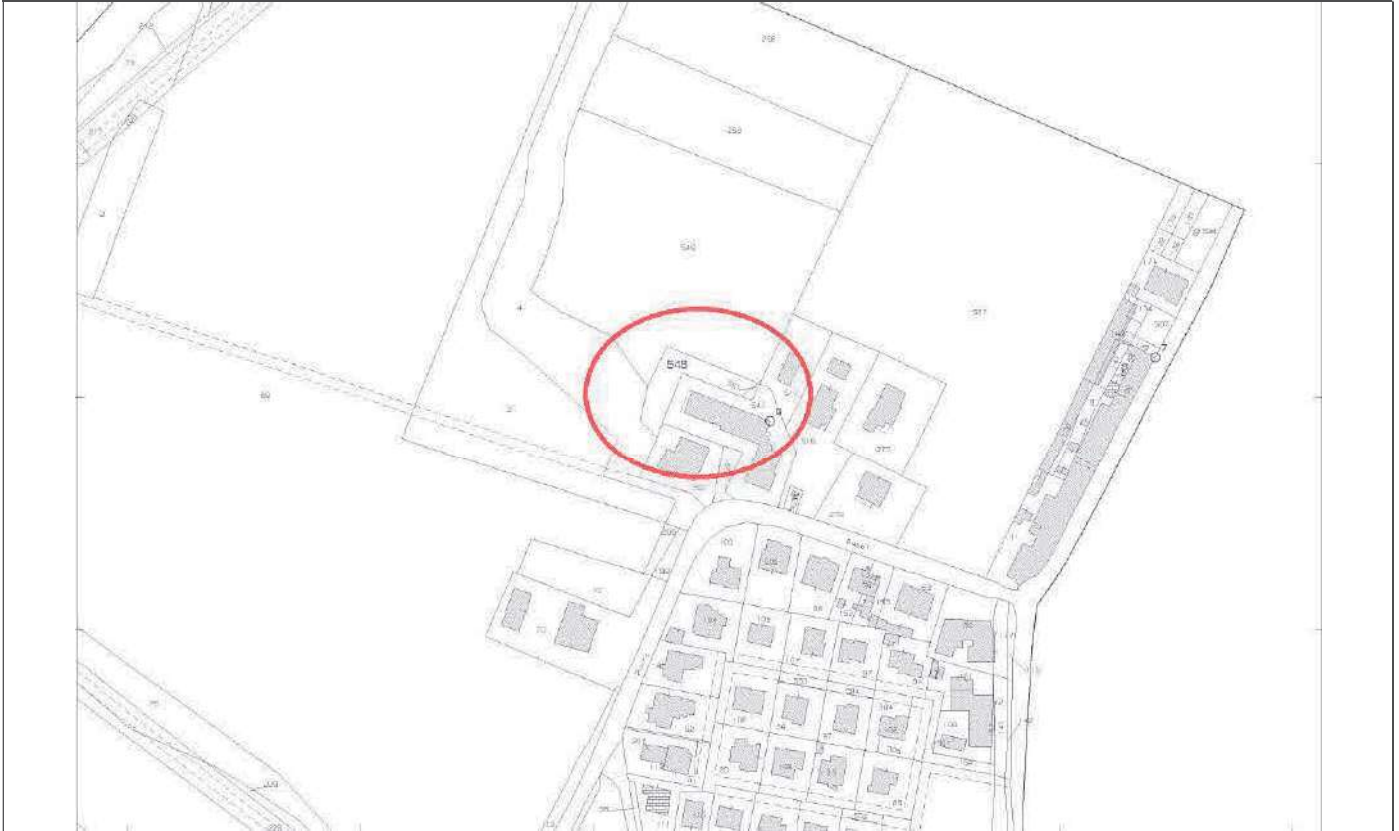
PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNE DI FORLÌ - FG.181 PART.LLA 41 SUB.21/GRAFFATA PART.253 SUB.4

diritto di proprietà 1/1



IMMOBILE 1- LOTTO 5
ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI FORLÌ – FG.218 PART.LLE 548 - 551



Nel Comune di Forlì, al Foglio catastale n.218 del Catasto Fabbricati, sono oggetto di pignoramento le particelle 548 e 551, la cui posizione è indicata nell'area cerchiata in giallo.



IMMOBILE 3 – LOTTO 5
ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI FORLÌ – FG.218 PART.LLE 3, 4, 258, 259, 549, 587



Confini:

IMMOBILE 1

Comune di Forlì – Fg.181 part.lle 41- 253: i beni confinano con le part.lle 40, 255, 51 oltre che con via Campo Ustrina e via G.Miller;

IMMOBILE 2

Comune di Forlì – Fg.218 part.lle 548 – 551: i beni confinano con le part.lle 547, 517, 501, oltre alle altre particelle pignorate;

IMMOBILE 3

Comune di Forlì – Fg.206 part.lla 267: i beni confinano con le part.lle 123, 268 oltre che con via dei Cavalieri;

IMMOBILE 4

Comune di Forlì – Fg.218 part.lle 3, 4, 258, 259, 549, 587: i beni confinano con le part.lle 567e 517 oltre alle altre particelle pignorate;

NOTA: La “visura attuale sintetica per soggetto” suddivide i beni, oggetto di esecuzione immobiliare, in “tre immobili”, come sopra indicati, tenendo conto esclusivamente della Categoria Catastale degli stessi, senza considerare la tipologia effettiva dei beni, ovvero: i terreni censiti al Fg.218, part.548, sub.1, cat.F/1 (cl.*, Consistenza mq.708, via Ponte Rabbi snc, piano T) e al Fg.218, part.551, sub.*, cat.F/1 (cl.*, Consistenza mq.27, via Ponte Rabbi snc, piano T) sono entrambi inseriti nell’elenco “immobile 1”, in quanto la categoria catastale “F/1”, con la quale sono censiti, definisce le “aree generate da demolizione di fabbricati urbani e le aree situate al piano terra di fabbricati accatastati all’urbano”. Ovviamente, nella presente relazione, tali beni, saranno invece accorpati agli altri terreni con i quali, di fatto, definiscono un unico lotto (Lotto 5).

DESCRIZIONE:

Descrizione generale: Lotti 1, 2, 3

La palazzina in cui sono distribuiti i beni è situata nel centro storico del Comune di Forlì, in Piazza Morgagni angolo via Miller, in prossimità di edifici pubblici (Sede della Provincia di Forlì-Cesena / Campus Univeritario) e nelle adiacenze delle principali sedi viarie (Corso della Repubblica / Corso A.Diaz), a pochi passi dalla piazza principale cittadina (Piazza A.Saffi) sulla quale si affacciano la sede del Comune, gli Uffici Statali e il Palazzo delle Poste. La zona è ottimamente servita da mezzi pubblici e vicina a parcheggi a tariffa oraria.

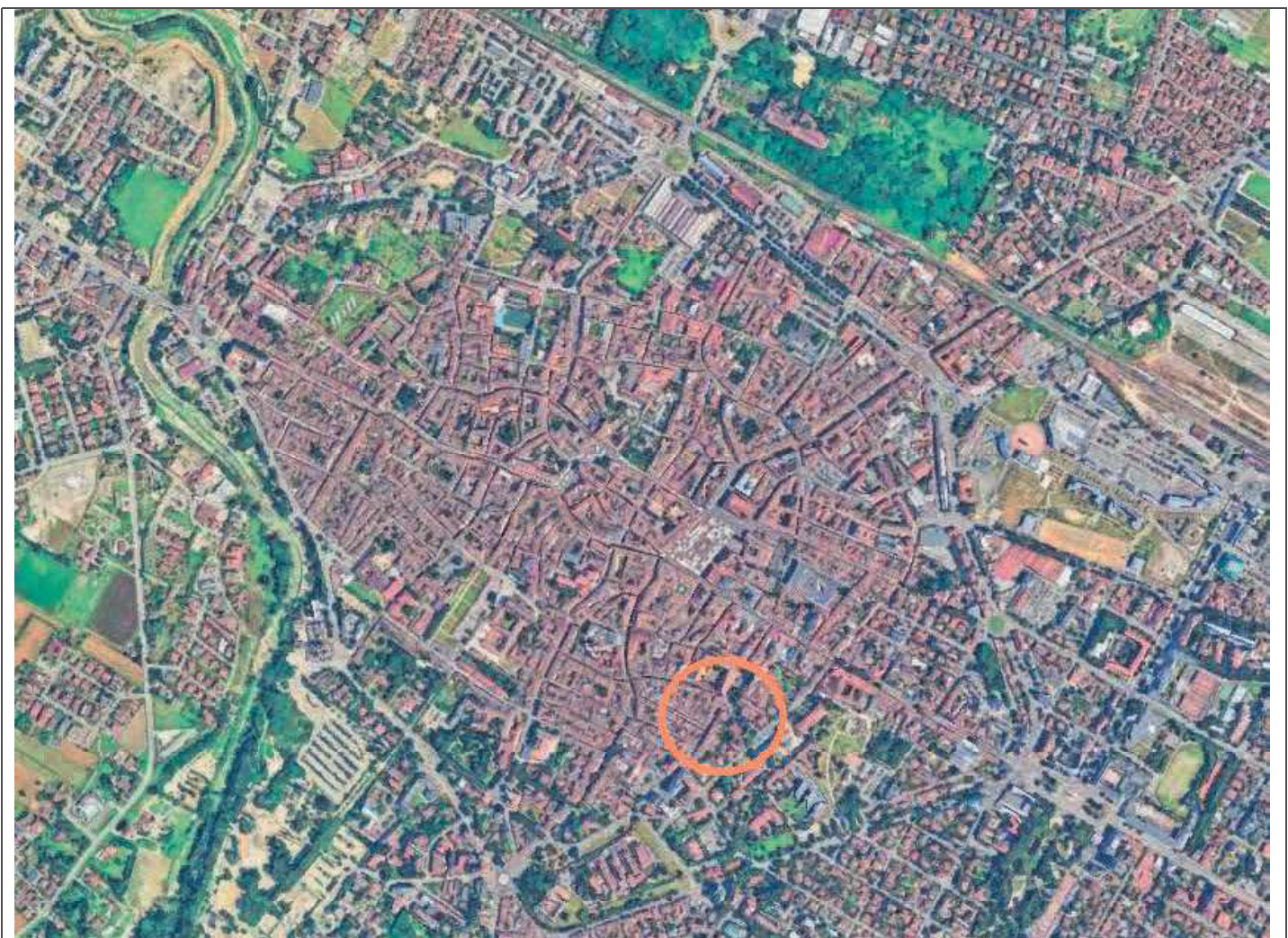


Immagine di Google

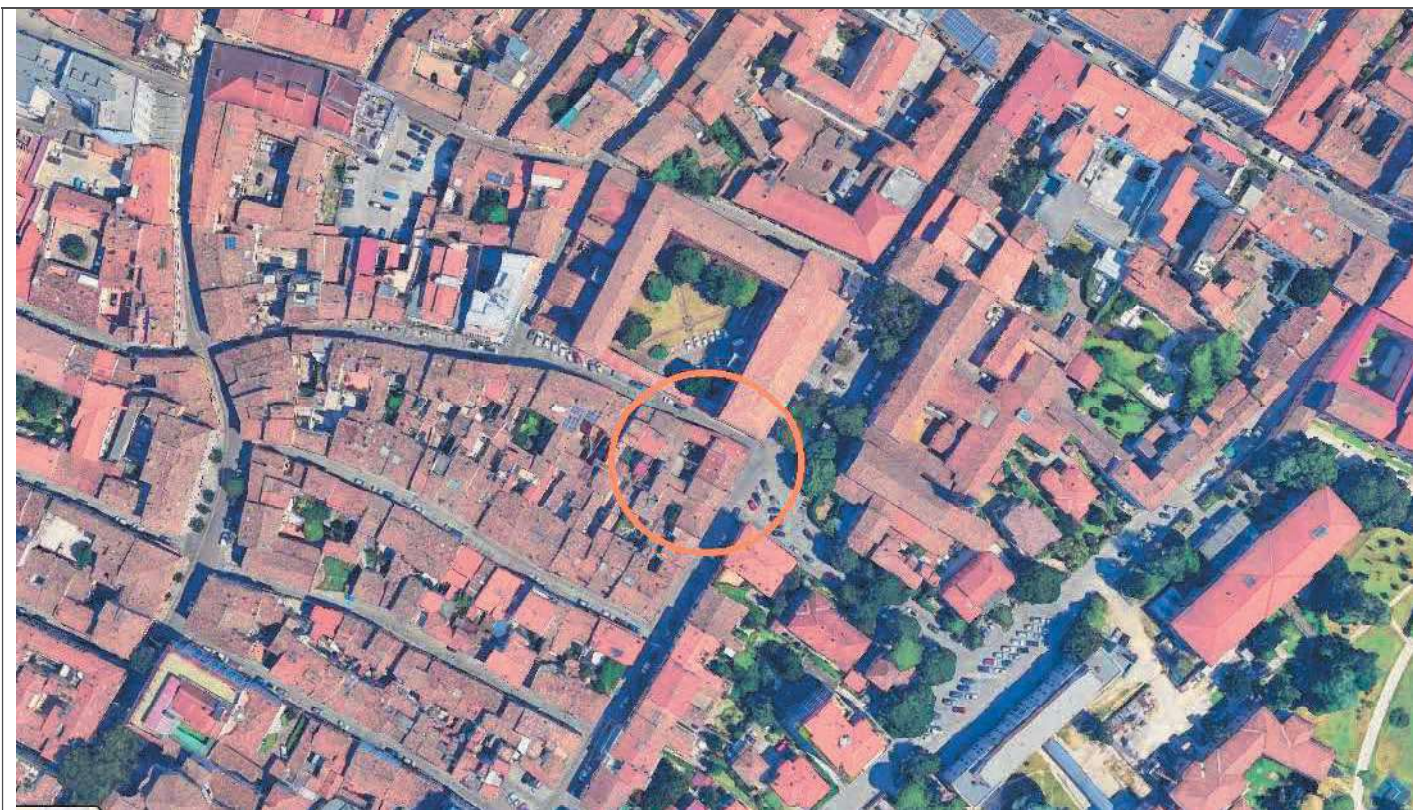


Immagine di Google



Immagine di Google

L'accesso agli appartamenti avviene al civico n.50 di via Miller, attraverso un portoncino che introduce al vano scala comune della palazzina che porta al primo piano del fabbricato, sul quale si affacciano quattro unità abitative, tre delle quali oggetto della presente perizia estimativa.

Dalla medesima via, un portone ligneo ad accesso carrabile, conduce al cortile interno dell'edificio, in cui una scala conduce al piano interrato dove si trovano le quattro cantine oggetto di questa procedura esecutiva.



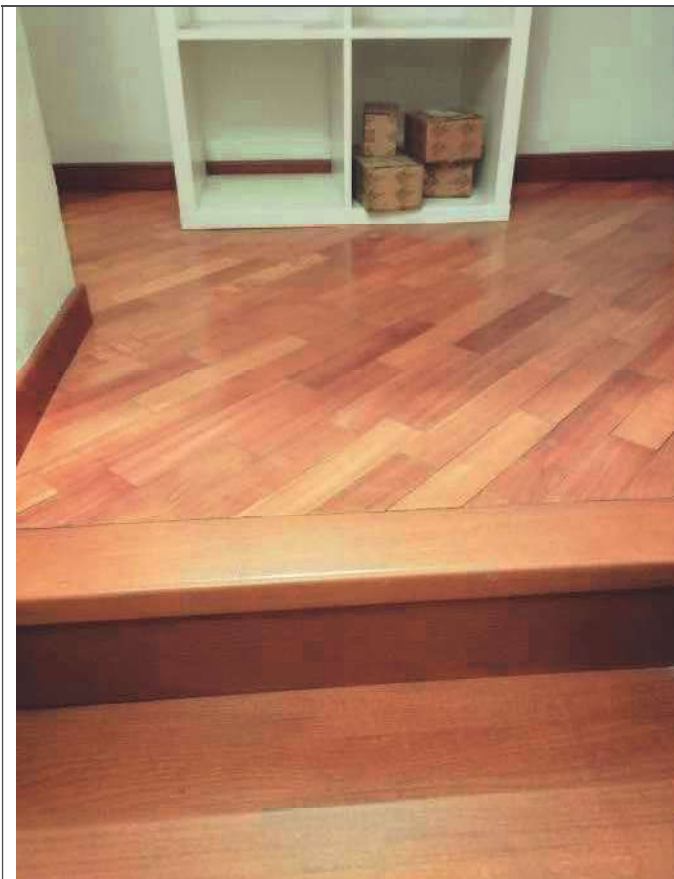


APPARTAMENTO LOTTO 1

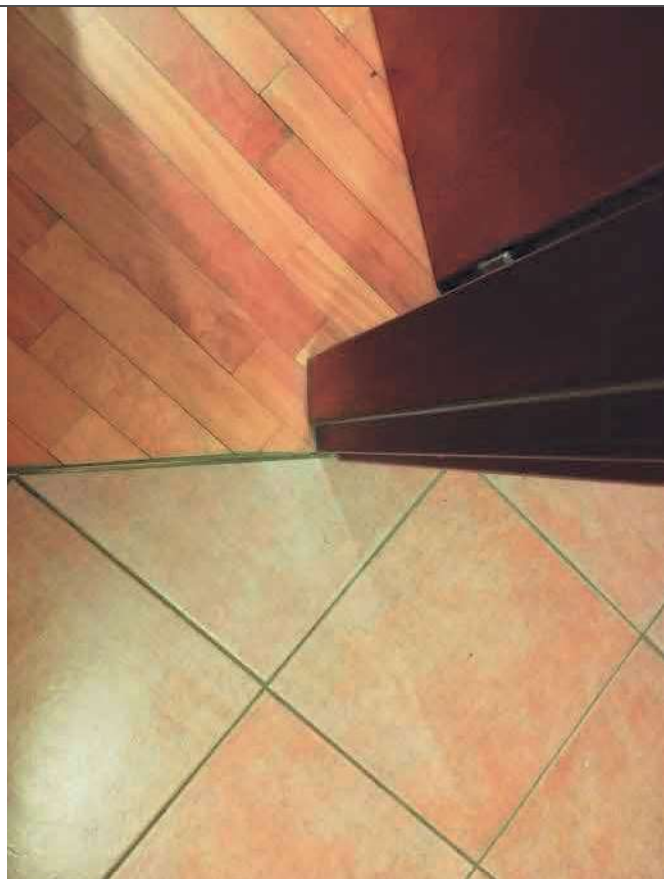
Appartamento al civico interno n.1, composto da “ingresso” circa mq.3,12 (calpestabili), “soggiorno/pranzo” con angolo cottura di circa mq.19,79 (calpestabili), “bagno” di circa mq.5,80 (calpestabili). Attraverso una scala in muratura a doppia rampa si accede al piano superiore (sottotetto), in cui si trovano un vano definito “camera” di superficie circa mq.9,37 (calpestabili), un vano “ripostiglio” di circa mq.2,68 (calpestabili) trasformato abusivamente in “servizio igienico” e il resto della superficie di circa mq.21, (calpestabili) a “sottotetto” che, durante il sopralluogo è emerso essere utilizzato a “camera da letto”.







sottotetto

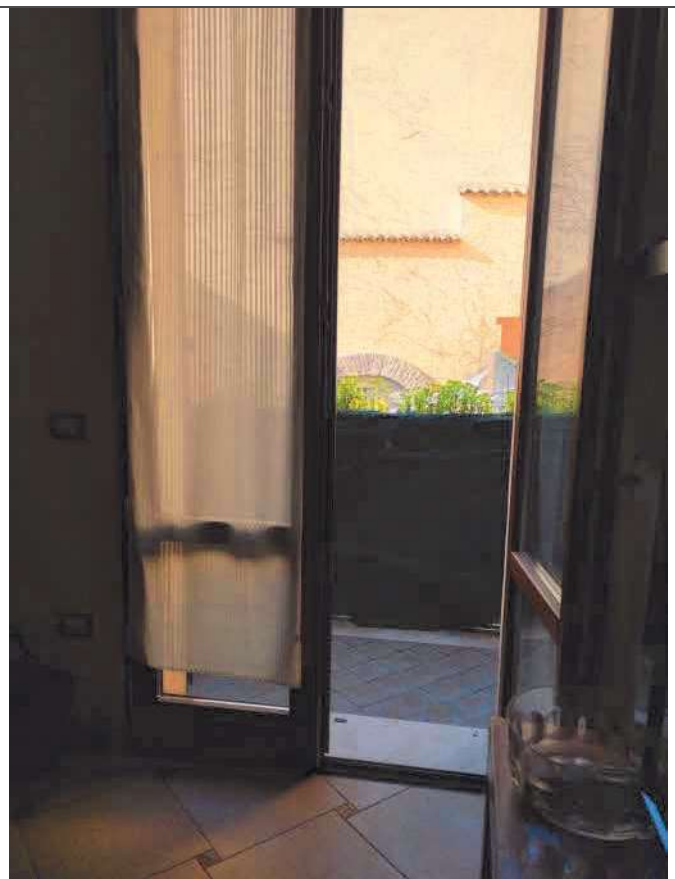
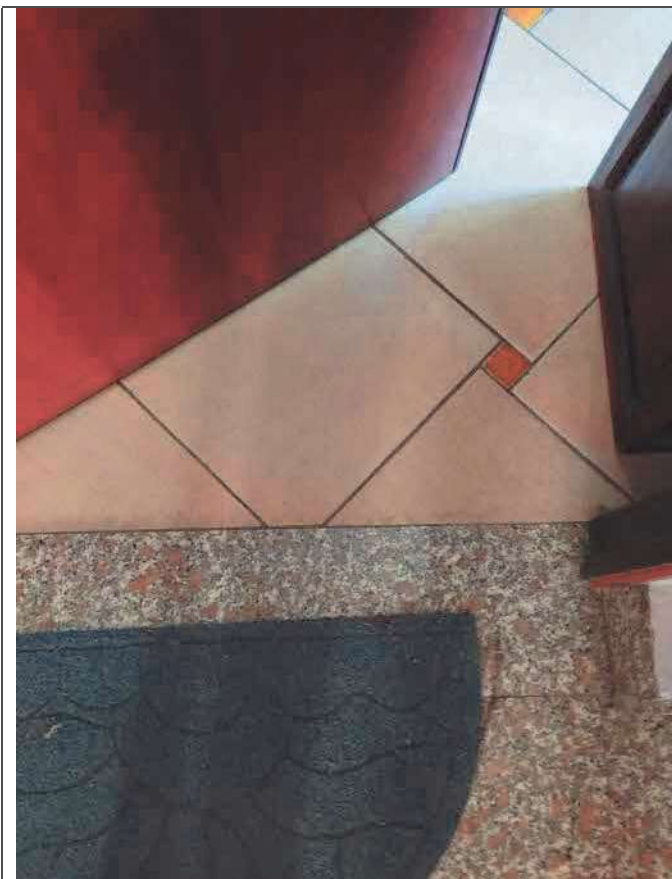


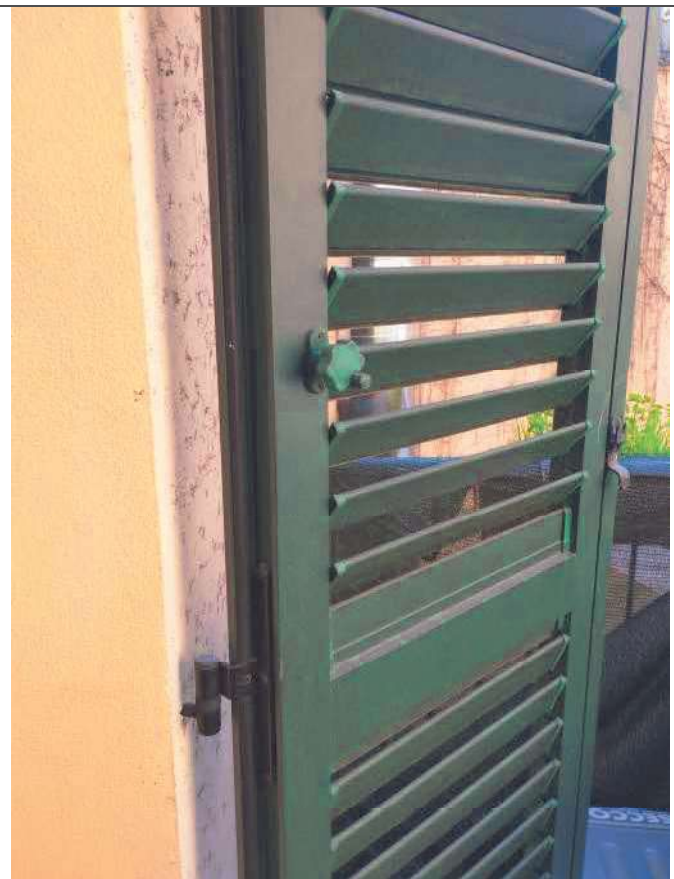


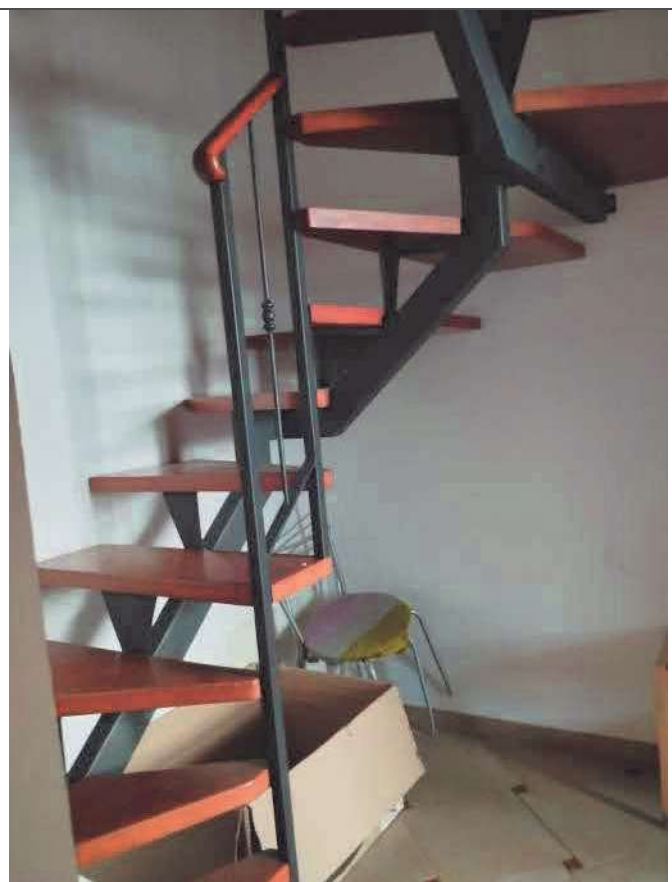
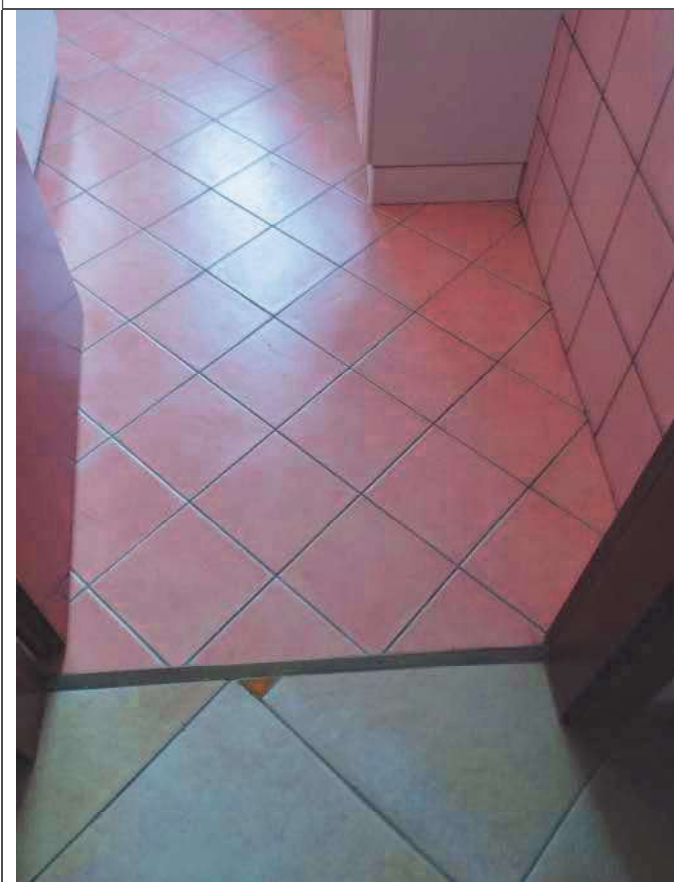
L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; risulta dotato di impianti idrico, elettrico e riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia al piano sottotetto.

APPARTAMENTO LOTTO 2

Appartamento al civico interno n.3, composto da “soggiorno/pranzo” con angolo cottura di circa mq.20,92 (calpestabili), “camera singola” di circa mq.13,30 (calpestabili), “disimpegno” di circa mq.9,21 (calpestabili), “bagno” di circa mq.5,87 (calpestabili). Dal “soggiorno” una porta-finestra permette di accedere al balcone dell’appartamento (catastalmente indicato con la part.253). Attraverso una scala autoportante si accede al piano superiore che, nelle tavole depositate presso il comune di Forlì, è definito da due vani “sottotetto”, di circa mq.43,13 e mq.9,39 (calpestabili). Durante il sopralluogo è emersa la presenza di un “servizio igienico” abusivo nel vano di dimensioni minori, mentre il resto del piano è stato abusivamente trasformato in due vani con annesso disimpegno, attraverso la realizzazione di pareti divisorie.









sottotetto

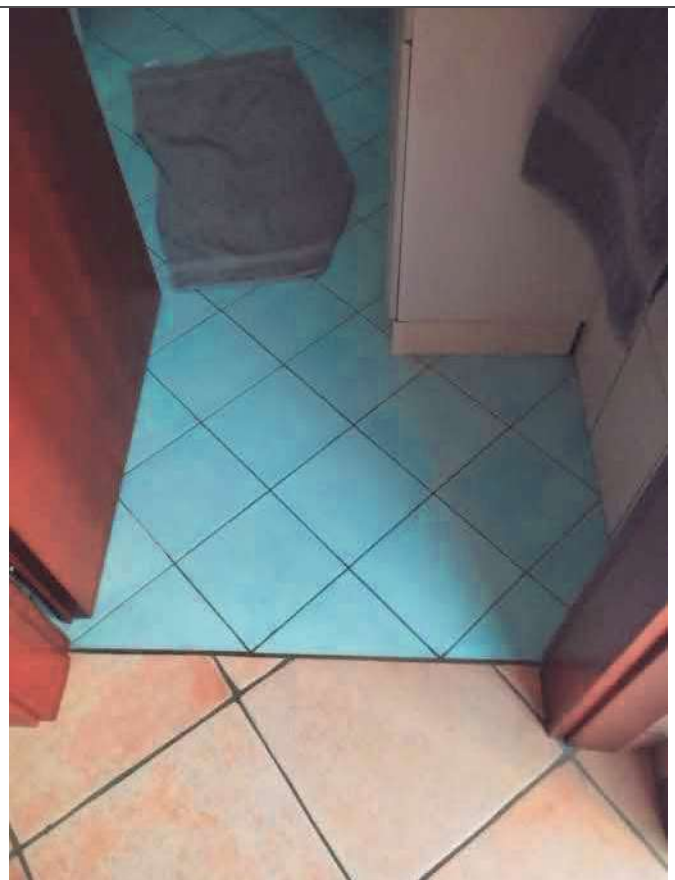
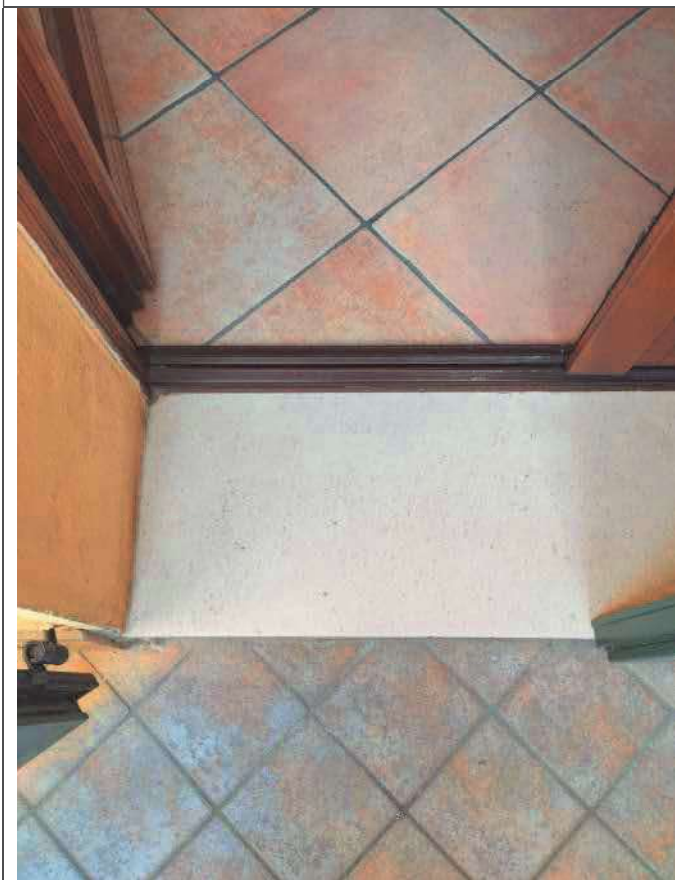
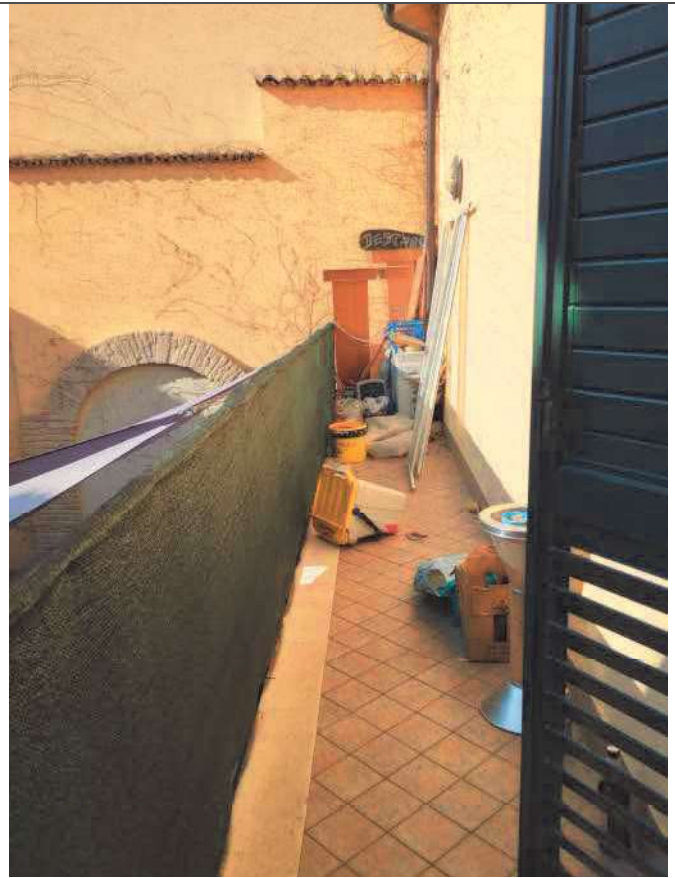


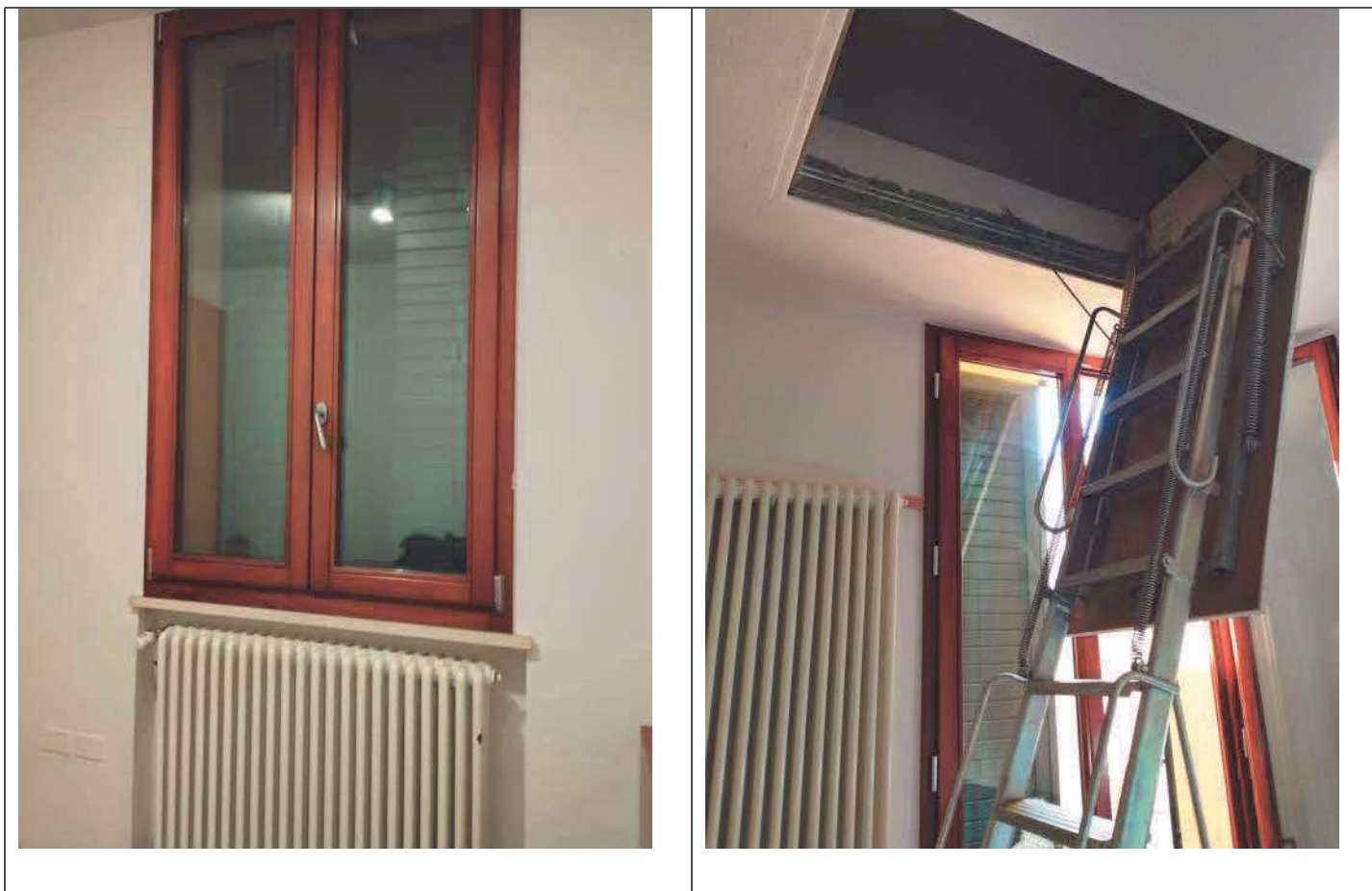
L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; risulta dotato di impianti idrico, elettrico e riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia al piano sottotetto.

APPARTAMENTO LOTTO 3

Appartamento al civico interno n.4, composto da “soggiorno/pranzo” con angolo cottura di circa mq.20,02 (calpestabili), “camera singola” di circa mq.13,71 (calpestabili), “disimpegno” di circa mq.1,28 (calpestabili), “bagno” di circa mq.4,00 (calpestabili). Dal “soggiorno” una porta-finestra permette di accedere al balcone dell’appartamento (catastalmente indicato con le part.lle 253 e 41). Attraverso una botola dotata di scala retrattile si accede al piano “sottotetto”, di circa mq.32,32 (calpestabili).







L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni manutentive e con un livello medio di finiture; risulta dotato di impianti idrico, elettrico e riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia al piano sottotetto.

TERRENO LOTTO 4

Lotto di terreno edificabile di mq.597, interamente recintato e pianeggiante, situato in Comune di Forlì, località Ronco, in via Cavalieri.







TERRENO LOTTO 5

Lotto di terreno edificabile prevalentemente pianeggiante di complessivi mq.47.729, sito in Comune di Forlì, via Ponte Rabbi, località Cà Ossi.





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

IMMOBILE 1 Comune di Forlì – Fg.181 part.lle 41- 253

I beni sono pervenuti alla società esecutata per Atto del 06/09/2000 Pubblico ufficiale DR.DEGLI ODDI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 98146 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 366 registrato in data 14/09/2000 – COMPRAVENDITA - CONVALIDA DITTA Voltura n. 182871.1/2000 - Pratica n. 256527 in atti dal 04/12/2001:

Comune di Forlì – Fg.181 part.lle 41- 253: i beni sono pervenuti alla società esecutata per COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA in data 6 settembre 2000 fra i signori

██████████ il quale dichiara di intervenire oltre che in proprio, anche in rappresentanza della signora ██████████ che vendono a ██████████, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società "██████████" con sede in Forlì, CF n. ██████████, iscritta al n. ██████████ del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena.

Con Atto del 18/06/2013 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 130259 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 6802.1/2013 Reparto PI di FORLI' in atti dal 02/07/2013 la società diventa ██████████ C.sede in FORLI' (FC)

Con Atto del 22/10/2013 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 130616 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10992.1/2013 Reparto PI di FORLI' in atti dal 25/10/2013 la società diventa ██████████

Con SCRITTURA PRIVATA del 05/08/2015 Pubblico ufficiale MALTONI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 27400 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 5471 registrato in data 06/08/2015 - CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 5030.1/2015 - Pratica n. FO0073023 in atti dal 18/08/2015 i beni diventano di proprietà di ██████████

IMMOBILE 2 Comune di Forlì – Fg.218 part.lla 548 – 551:

IMMOBILE 4 Comune di Forlì – Fg.218 part.lla 3, 4, 258, 259, 549, 587:

Con Atto del 15/10/1999 Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 93378 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10117.1/1999 Reparto PI di FORLI' in atti dal 03/05/2000 i sig.ri

, vendono al sig. , nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "

1, iscritta al n. del Registro delle Imprese di Forlì-Cesena:

- un Fabbricato urbano sito in Comune di Forlì, località Cà Ossi, Via Ponte Rabbi n. 38, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio 218, con le particelle numeri 6 subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 oltre all'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato distinta nel Nuovo Catasto Terreni di Forlì alle Partite 1 e 21562, nel Foglio 218, con le particelle numeri: 6 di mq. 1.143, 518 (sostituita alla provvisoria 5/b) di mq. 523, e così per complessivi mq. 1.666 (milleseicentosessantasei).
- Appezamento di terreno destinato a "parco urbano", con sovrastante manufatto ad uso proservizio, sito in Comune di Forlì, località Cà Ossi, Via Ponte Rabbi, adiacente all'immobile di cui sopra, distinto il tutto come segue:
Nuovo Catasto Terreni di detto Comune alle Partite 21562 e 1, nel Foglio 218, con le particelle numeri:
3 di ha. 0.55.53,
4 di ha. 0.51.25,
258 di ha. 0.45.60,
259 di ha. 0.39.60,
260 di ha. 0.94.26,
519 (sostituita alla provvisoria 5/a) di ha. 0.06.06,
520 di ha. 0.01.27,
e così per una superficie catastale complessiva di ha.2.93.57;
Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla Partita 1032424, nel Foglio 218, con la particella numero: 520, Piano T, Categoria C/2, classe 3, superficie mq. 18.

Con DIVISIONE del 14/11/2013 Pratica n. FO0115832 in atti dal 14/11/2013 DIVISIONE (n. 23955.1/2013) i beni passano di proprietà a . sede in FORLI' (FC)

Con SCRITTURA PRIVATA del 05/08/2015 Pubblico ufficiale MALTONI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 27400 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 5471 registrato in data 06/08/2015 - CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 5030.1/2015 - Pratica n. FO0073023 in atti dal 18/08/2015 i beni diventano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] sede in FORLI' (FC) CF: [REDACTED]

IMMOBILE 3

Comune di Forlì – Fg.206 part.11a 267

I beni sono pervenuti alla società esecutata per Atto di Compravendita del 02/08/2010 ai rogiti del dott. DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Notaio in FORLI' (FC) Repertorio n. 126751 – Con tale COMPRAVENDITA la [REDACTED] acquista da [REDACTED] un appezzamento di terreno edificabile Sottozona B1.5, senza fabbricato alcuno.

Con SCRITTURA PRIVATA del 05/08/2015 Pubblico ufficiale MALTONI Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 27400 - UR Sede FORLI' (FC) Registrazione n. 5471 registrato in data 06/08/2015 - CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 5030.1/2015 - Pratica n. FO0073023 in atti dal 18/08/2015 i beni diventano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED].sede in FORLI' (FC) CF: [REDACTED]

* * *

NOTA: in ogni caso, per un quadro completo dei vari passaggi di proprietà e/o societari, si rimanda alla relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c.,

Quesito 4: accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o 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.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con verifiche aggiornate al 03.04.2023.

L'Esperto Stimatore in data 02.03.2024 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 03.04.2023 al 02.03.2024 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

Quesito 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 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.

I beni indicati sono di proprietà per la quota 1/1 (piena proprietà) della società esecutata. Due appartamenti del compendio immobiliare sito in via Miller sono regolarmente locati e come sotto descritti:

L'immobile identificato sito in Forlì, via Giuseppe Miller n.52, censito al **Fg.181, part.41, sub.18**, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, piano 1-2, risulta affittato con "Contratto di Locazione di Natura Transitoria ad uso foresteria" alla società [REDACTED]; la durata di locazione è di sei mesi con inizio il 15.09.2023 e termine il 14.03.2024. Il canone annuo della locazione è di € 4.200,00 oltre a spese, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 900,00 ciascuna, di cui € 700,00 per locazione e € 200,00 per spese acqua/gas/corrente elettrica/igiene ambientale, pulizia scale/pulizia caldaia/spurgo/Wi-Fi.

Le rate sono versate con bonifico bancario al 15 di ogni mese.

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TGP23T006150000FF
STIPULATO IL 15/09/2023 E REGISTRATO IL 10/10/2023
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 15/09/2023 AL 14/03/2024
CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 4.200
DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: D704 SEZ.URB: FOGLIO: 181 PARTIC: 41 SUB: 18

L'immobile identificato sito in Forlì, via Giuseppe Miller n.52, censito al **Fg.181, part.41, sub.21**² Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2, unitamente alla cantina indicata al **Fg.181, part.41, sub.13**, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1, risultano affittati con “Contratto di Locazione” a [REDACTED], la durata di locazione è di anni 1 con inizio il 01.01.2024 e termine il 31.12.2024 rinnovabile annualmente. Il canone annuo della locazione è di € 6.000,00 oltre a spese, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna.

Le rate sono versate con bonifico bancario al 10 di ogni mese.

**CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TGP24T000575000GG
STIPULATO IL 02/01/2024 E REGISTRATO IL 29/01/2024
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO**

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/01/2024 AL 31/12/2024

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: D704 SEZ.URB: FOGLIO: 181 PARTIC: 41 SUB: 21

002 COD.CAT: D704 SEZ.URB: FOGLIO: 181 PARTIC: 41 SUB: 13

* * *

² Nel Contratto di locazione manca il riferimento alla part.253 sub.4, collegata (graffata) al subalterno 21;

Quesito 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. 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;

Immobili 1: via Giuseppe Miller

- Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

Non risultano vincoli particolari sui fabbricati, ad eccezione della presenza di una pompa di aspirazione di acqua posta al livello interrato (dove si trovano le cantine) ed in utilizzo anche ai locali confinanti (e di altra proprietà); di fatto è stata instaurata una servitù di utilizzo. La “pompa per allagamento” viene

utilizzata in caso di emergenza per il drenaggio e la raccolta di acqua che risale, in alcuni periodi, dal sottosuolo; l'immobile, infatti, sorge su uno dei canali sotterranei che attraversano il centro della città.

Da strumenti urbanistici si rileva, in particolare:

(VA) Zona B - Centro Storico in area a potenzialità archeologica del territorio;

(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3);

(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico;

Centro Storico della città di Forlì;

Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio;

(VA) Zona B - Centro Storico in area a potenzialità archeologica del territorio;

* * *

Immobile terreno "località Ronco"

- Fg.206, part.267, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.05, ca.97, Reddito Dominicale € 5,89, Reddito Agrario € 3,85;

Destinazione urbanistica: Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE.---

Non sono stati riscontrati particolari vincoli se non quelli di piano regolatore comunale sotto sintetizzati:

- aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC.---

Vincolo di Destinazione urbanistica: Sottozona B1.5

RUE Art. 38 - Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (sottozona B1.5) 1. Sono zone in cui in larga parte il tessuto edilizio è costituito da lotti di case unifamiliari con giardino, o da piccoli edifici: nei tessuti a bassa densità generalmente fino a quattro alloggi, mentre in quelli a media densità prevalgono le tipologie condominiali. 2. Le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse sono tutte quelle previste all'art. 1.2.4, con esclusione della ristrutturazione urbanistica. 3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri: – UF non superiore a 0,55 mq/mq – Hf non superiore a m. 9,00 – Q non superiore a 0,40 – IPF ≥ 30% – DC m. 5,00; – Ds m. 8,00 dal confine stradale; – Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00 – IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini)

* * *

Immobile terreno "località Ponte Rabbi"

- Fg.218, part.3, porz.AA/AB, Qualità Seminativo e Seminativo arborato, cl.4, Consistenza ha.00, are.50, ca.00 / ha.00, are.05, ca.53, Reddito Dominicale € 32,28/€ 3,57, Reddito Agrario € 25,82 / €2,86;
- Fg.218, part.4, Qualità Seminativo, cl.3, Consistenza ha.00, are.51, ca.25, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 26,47;
- Fg.218, part.258, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.45, ca.60, Reddito Dominicale € 29,44, Reddito Agrario € 23,55;
- Fg.218, part.259, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.39, ca.60, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 20,45;
- Fg.218, part.549, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.94, ca.24, Reddito Dominicale € 94,91, Reddito Agrario € 60,84;
- Fg.218, part.587, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.01, are.83, ca.72, Reddito Dominicale € 185,02, Reddito Agrario € 118,60;
- Fg.218, part.548, sub.1, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.708, via Ponte Rabbi snc, piano T;
- Fg.218, part.551, sub.*, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.27, via Ponte Rabbi snc, piano T;

Destinazione urbanistica: Sottozona ZNI(r) 46 - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a ridotta densità da attuare - art.96 delle norme di POC.---

E' stata riscontrata una Servitù di Scolo e di Linea Telefonica, oltre ai vincoli di piano regolatore comunale sotto sintetizzati:

Servitù: servitù di scolo acque nere costituita con atto di divisione ai rogiti del Notaio Bolognesi di Forlì in data 14 ottobre 1969, rep. n. 85049/6227, registrato a Forlì il 3 novembre 1969 al n. 2632 e trascritto a Forlì il 10 novembre 1969 all'art. 10406, nonché della servitù per linea telefonica a favore del Demanio Pubblico dello Stato (Ramo Aeronautica) trascritta a Forlì nell'anno 1982 all'art. 8344.

Piano regolatore comunale:

- POLO_PTMT - Parco urbano e Territoriale del Montone - art.119 delle norme di POC e art.79 delle norme di RUE;
- acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- area a vulnerabilita' alta e a vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- zone di espansione inondabili: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) - art. 34 delle norme di PSC;
- zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) - art. 34 delle norme di PSC;
- ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC;
- fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;
- aree a moderata probabilita' di esondazione (tempo ritorno non superiore a 200 anni) - Art. 4 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- marginalmente fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;
- aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente – Impianti media tensione - 15kV - Linea aerea in conduttori nudi e cavo interrato - art. 56 delle norme di PSC;

- settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 2 e Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;
- aree di rispetto aeroportuale - Fascia di limitazione all'altezza degli edifici - art. 45 delle norme di PSC.---

Vincolo di Destinazione urbanistica: Sottozona ZNI(r) 46 - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a ridotta densità da attuare - art.96 delle norme di POC. I terreni rientrano nell'elaborato costitutivo del Piano Operativo Comunale (POC), come sottozona ZNI³ (r) 46, le cui schede normative definiscono le possibilità edificatorie, le destinazioni d'uso e gli altri parametri urbanistici di tutti gli Ambiti di trasformazione del territorio forlivese.

Scheda ZNI (r) 46

piano	sigla	località	ST	SF	Sc	Verde	Parch.	Strade	Ut
POC	ZNI(r) 46	PARCO SUD 2	47.106	6.730	2.355	34.612	3.547	2.217	0,05

VERDE mq 34.612 = [Afl] mq 27.574 + [V] mq 7.038

Con Delibera del Consiglio comunale n. 17 del 27 marzo 2018 in pubblicazione sul BUR dal giorno 2 MAGGIO 2018 viene adottato il Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata da attuarsi in area classificata nel PSC/POC come zona di nuovo insediamento denominata "ZNI(R)46", ubicata in Forlì, località Ca' Ossi, in fregio alla via Ponte Rabbi, con effetto di variante al Piano operativo comunale (POC), ai sensi degli articoli 22, 34 e 35 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20

* * *

³ Zona di Nuovo Insediamento;

Quesito 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;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente, ad eccezione, dei "Contratti di Locazione di Immobile ad uso abitativo" stipulati il 15.09.2023 e il 02.01.2024, ovvero in data successiva al pignoramento immobiliare trascritto in data 28.02.2023

Quesito 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;

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.

Quesito 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;**

Per i terreni pignorati sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica:

- Fg.206, part.267

Vista la mia richiesta presentata in data 19/02/2024 agli atti con Prot. Gen. n.20817/2024, integrata in data 20/02/2024 agli atti con Prot. Gen. n.21830/2024, il Comune di Forlì, verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalla variante di adeguamento approvata con delibera di consiglio comunale n.179 del 1/12/2008 e relative successive varianti, certifica che il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al:

Foglio – Mappali:

206 - 267

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B1.5 - Zone residenziali della citta' contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla citta' compatta - art.38 delle norme di RUE.---

* * *

- Fg.218, part.3;
- Fg.218, part.4;
- Fg.218, part.258;
- Fg.218, part.259;
- Fg.218, part.549;
- Fg.218, part.587;

Vista la mia richiesta presentata in data 19/02/2024 agli atti con Prot. Gen. n.20819/2024, integrata in data 20/02/2024 agli atti con Prot. Gen. n.21832/2024, il Comune di Forlì, verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalla variante di adeguamento approvata con delibera di consiglio comunale n.179 del 1/12/2008 e relative successive varianti, certifica che il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al:

Foglio – Mappali:

218 - 258

218 - 259

218 - 3

218 - 4

218 - 549

218 - 587

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona ZNI(r) 46 - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a ridotta densità da attuare - art.96 delle norme di POC.---

Quesito 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;

Quando richiesto dal delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 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.

Immobili 1, Comune di Forlì, via Giuseppe Miller 52

Appartamento: Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

Appartamento: Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

Appartamento: Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

Cantina: Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Cantina: Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Cantina: Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Cantina: Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Dall'Atto di compravendita, in relazione al fabbricato in oggetto, la parte venditrice dichiara che la costruzione del medesimo è stata iniziata prima del 1° settembre 1967.

Nell'immobile sono stati eseguiti lavori di restauro e risanamento conservativo a seguito delle seguenti pratiche:

DIA PG.17056/00 del 05.04.2000

VARIANTE DIA PG.26936 del 01.06.2001

VARIANTE DIA PG.28797 del 14.06.2002

COMPLETAMENTO LAVORI IN VARIANTE DIA PG.3443 del 23.01.04

VARIANTE A COMPLETAMENTO LAVORI DIA PG.18806 del 18.04.05

RICHIESTA DI FINE LAVORI E ABITABILITA' PARZIALE PG.55205 del 22.11.05

VARIANTE DIA PG.60041 del 15.12.2005 (sulle unità ai piani terra e interrato) relativamente al fg.181, part.41, sub.12

Durante il sopralluogo, sono stati rinvenuti alcuni abusi edilizi:

Appartamento identificato al Fg.181, part.41, sub.18: realizzazione di un bagno al piano sottotetto;

Appartamento identificato al Fg.181, part.41, sub.20: realizzazione di un bagno al piano sottotetto e pareti divisorie;

* * *

Quesito 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Appartamento identificato al Fg.181, part.41, sub.18: realizzazione di un bagno al piano sottotetto; il bagno, date le altezze, non appare sanabile, ovvero sono da rimuovere tutti i sanitari presenti.

L'abuso edilizio rinvenuto e sopra indicato NON E' SANABILE e, quindi, dovrà essere ripristinato a "vano ripostiglio" attraverso la rimozione completa dei sanitari a cura e spese dell'acquirente.

Appartamento identificato al Fg.181, part.41, sub.20: realizzazione di un bagno al piano sottotetto e pareti divisorie; il bagno, date le altezze, **NON E' SANABILE**, e, quindi, dovrà essere ripristinato a "vano ripostiglio" attraverso la rimozione completa dei sanitari a cura e spese dell'acquirente, mentre le pareti divisorie sono **SANABILI CON OBLAZIONE DI € 1.000,00** attraverso la presentazione di una **SCIA IN SANATORIA** e successivo accatastamento. Ne

consegue che, ad oggi, risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale e valutato a corpo, a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

Quesito 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;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per compravendita e/o per Cessione di ramo d'azienda, quindi non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17: 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

Gli immobili non erano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica e, quindi, si è provveduto a predisporla da tecnico abilitato.

Appartamento via G.Miller Foglio: 181 Particella: 41 Sub.18

Da certificazione n. 0625-543158-2024, rilasciata il 15.03.2024 e valida fino al 15.03.2034, risulta che il bene è in Classe Energetica "E".

Appartamento via G.Miller Foglio: 181 Particella: 41/253 Sub.20/3

Da certificazione n. 0625-543066-2024, rilasciata il 13.03.2024 e valida fino al 15.03.2034, risulta che il bene è in Classe Energetica "D".

Appartamento via G.Miller Foglio: 181 Particella: 41/253 Sub.21/4

Da certificazione n. 0625-543043-2024, rilasciata il 15.03.2024 e valida fino al 15.03.2034, risulta che il bene è in Classe Energetica "F".

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

I beni sono regolarmente accatastati.

Quesito 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 DM 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

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

Quesito 20: proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni 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**);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato “a corpo” e non “a misura”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.

LOTTE 1 / 2 / 3 – FORLÌ VIA MILLER -

Risultato interrogazione: OMI Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **FORLÌ** Comune: **FORLÌ** Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice di zona: B3 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1450	1650	6,5	7,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	5	6,2
Box	NORMALE	800	1000	3,2	4,2
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	5	6,1

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Corso Diaz - Appartamento mq.94, locali 5+, prezzo € 89.000 - € 946,00

Corso Diaz - Appartamento mq.100, locali 5, prezzo € 165.000 - € 1.650,00

Via Sant'Antonio Vecchio - Appartamento mq.90, locali 5+, prezzo € 178.000 - € 1.980

Dall'analisi dei valori OMI i prezzi di vendita di fabbricati per immobili i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.450,00/mq. a €1.650,00/mq.. Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, risulta un valore medio di € 1.525,00/mq..

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.525,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/alto del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Lotto 1: Forlì – via G.Miller 52

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Giuseppe Miller n.52, costituita da un appartamento al piano primo piano (int.1) con cantine al piano interrato dell'edificio, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17, e Foglio 181, Particella 253, Sub.2; compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.1le 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.38	1	mq.38,00	
Sottotetto	mq.57	0,40	mq.22,80	
Cantina	mq.6	0,35	mq.2,10	
Cantina	mq.4,5	0,35	mq.1,58	
				Mq.64,48

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo e recentemente oggetto di ristrutturazione, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 1 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(64,48 \times 1)] \times \text{€ } 1.525,00/\text{mq.} = \text{€ } 98.332,00$$

Considero l'abuso rinvenuto ed applico una riduzione calcolata a corpo per la rimozione, la relativa chiusura degli impianti rilevati: € 3.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 95.332,00

Valore di mercato..... € 95.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 85.798,8

Valore ridotto.....€ 86.000,00

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto 1, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,5/mq a € 7,5/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 7,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$$\text{mq.}[(64,48 \times 1)] \times \text{€ } 7,00/\text{mq. (mese)} = \text{€ } 451,36$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 450,00/mensili.

Lotto 2: Forlì – via G.Miller 52

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Giuseppe Miller n.52, costituita da un appartamento al piano primo piano (int.3) con cantina al piano interrato dell'edificio, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17, e Foglio 181, Particella 253, Sub.2;

compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.lle 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.58	1	mq.58	
Balcone	mq.3	0,25	mq.0,75	
Sottotetto	mq.64	0,40	mq.25,6	
Cantina	mq.4	0,35	mq.1,4	
				Mq.85.75

$\text{mq.}[(85,75 \times 1)] \times \text{€ } 1.525,00/\text{mq.} = \text{€ } 130.768,75$

Considero l'abuso rinvenuto ed applico una riduzione calcolata in percentuale (al 5%) per la rimozione, la relativa chiusura degli impianti rilevati e la sanatoria delle pareti divisorie rinvenute compreso il successivo accatastamento ed ottengo un valore di € 124.230,31

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 124.200,00

Valore di mercato..... € 124.200,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 111.807,27

Valore ridotto.....€ 112.000,00

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto 2, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,5/mq a € 7,5/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 7,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$\text{mq.}[(85,75 \times 1)] \times \text{€ } 7,00/\text{mq. (mese)} = \text{€ } 600,22$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 600,00/mensili.

Lotto 3: Forlì – via G.Miller 52

Porzione di fabbricato urbano sito in Forlì Via Giuseppe Miller n.52, costituita da un appartamento al piano primo piano (int.4) con cantina al piano interrato dell'edificio, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17, e Foglio 181, Particella 253, Sub.2;

compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.lle 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq.50	1	mq.50	
Balcone	mq.7	0,25	mq.1,75	
Sottotetto	mq.40	0,30	mq.12	
Cantina	mq.6	0,35	mq.2,1	
				Mq.79,85

$\text{mq.}[(65,85 \times 1)] \times \text{€ } 1.525,00/\text{mq.} = \text{€ } 100.421,25$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 100.421,25

Valore di mercato..... € 100.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 90.379,12

Valore ridotto.....€ 90.400,00

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto 3, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia. Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 6,5/mq a € 7,5/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 7,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$\text{mq.}[(79,85 \times 1)] \times \text{€ } 7,00/\text{mq. (mese)} = \text{€ } 558,95$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 560,00/mensili.

* * *

Lotto 4: Forlì – via Cavaliera

Lotto di terreno pianeggiante di mq.597, sito in Comune di Forlì, via dei Cavalieri snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.206, part.267;

Strumenti urbanistici: Sottozona B1.5 - Zone residenziali della città contemporanea - Tessuti residenziali esterni alla città compatta - art.38 delle norme di RUE: Art. 38 - Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (sottozona B1.5)

- Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri: – UF non superiore a 0,55 mq/mq – Hf non superiore a m. 9,00 – Q non superiore a 0,40 – IPF $\geq 30\%$ – DC m. 5,00; – Ds m. 8,00 dal confine stradale; – Ds dalle strade a fondo cieco pari a m 5,00 – IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni.

Superficie fondiaria: mq.597,00

UF: 0,55 mq/mq

Sc = mq.328,35

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo sintetico comparativo, in quanto vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima. Infatti, nella seguente valutazione, è possibile applicare, per la stima di lotti di terreno di caratteristiche ordinarie, ossia quei lotti di più frequente

contrattazione (presenti in genere nel tessuto già urbanizzato), il metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche, poiché il comune stesso ha individuato ampie “zone”, in cui suddividere l’intero territorio comunale, rappresentative di differenti realtà di mercato e distinguibili tra loro per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che commerciale che produttivo, per l’appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Tali zone, la cui delimitazione corrisponde a quella già effettuata ai sensi del DPR n.138 del 23/03/1998 per l’individuazione delle Microzone Catastali, vengono di seguito descritte: 1. Zona Centrale (Microzone 1 e 2); 2. Zona Semicentrale (Microzona 3); 3. Zona Periferica (Microzona 4); 4. Zona Suburbana (Microzona 5)

Tali zone, la cui delimitazione corrisponde a quella già effettuata ai sensi del DPR n.138 del 23/03/1998 per l’individuazione delle Microzone Catastali, vengono di seguito descritte: 1. Zona Centrale (Microzone 1 e 2); 2. Zona Semicentrale (Microzona 3); 3. Zona Periferica (Microzona 4); 4. Zona Suburbana (Microzona 5); Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009 31

All’interno di ciascuna zona sono state individuate ulteriori sottozone cosiddette “aree omogenee”, uniformi per ubicazione, appetibilità, sviluppo urbanistico e per i prezzi medi rilevati sul mercato locale dall’analisi di compravendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il terreno, oggetto di valutazione, ricade nella ZONA ZONA PERIFERICA – AREA OMOGENEA M4.D Trattasi di Area Omogenea comprendenti le seguenti località: • Ronco.

Zona Periferica (Microzona 4): Ronco

L'Area risulta individuata con i fogli catastali numeri 205, 206/p, 224, 225, 228, 243, 240/p, 241/p, 242/p.

L'area si sviluppa all'interno della zona periferica ubicata nella parte est del territorio comunale e si estende, lungo la Via Emilia, fino al confine con il territorio del Comune di Forlimpopoli. Risulta in buona parte già urbanizzato, con discreto sviluppo edilizio prevalentemente residenziale ed ha discreta appetibilità commerciale.

Detto criterio di stima si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie e individuando una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

In esito alle suddette operazioni, sarà possibile determinare il valore del lotto appartenente ad una determinata area omogenea, moltiplicando fra loro i seguenti elementi: $V_i = V_{mz} \times S_{fi} \times C_i$

Dove: V_{mz} = valore medio unitario di zona per la destinazione urbanistica del lotto da stimare

S_{fi} = superficie fondiaria/territoriale del lotto/i da stimare

C_i = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

Definizione dei coefficienti "Ci" che influiscono sulla determinazione del valore del lotto: COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U), COEFFICIENTE DI FORMA Forma regolare Forma irregolare (F), COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S), COEFFICIENTE EDILIZIO (E)

1. COEFFICIENTE DI UBICAZIONE Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori: 1.1 Accessibilità del lotto; 1.2 Vicinanza alle principali vie di comunicazione; 1.3 Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc). 2. COEFFICIENTE DI FORMA Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti; 3. COEFFICIENTE DI SUPERFICIE Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario; 4. COEFFICIENTE EDILIZIO Rappresenta il differente indice di utilizzazione fondiaria del lotto considerato (rispetto a quello tipo) in funzione alla destinazione urbanistica. Calcolato in 0,765 per l'area in oggetto.

Secondo la **TABELLA VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE OMOGENEE (Vmz)** (ALLEGATO B della STIMA DEI VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO AI FINI I.C.I. DELLE AREE EDIFICABILI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI FORLI') approvata con Delibera di C.C. n.157 del 10.11.2003 e integrata con Delibera di C.C. n.65 del 26.04.2004) , l'area in oggetto ha un valore medio di € 314,00/mq.(Vmz)

$$Vi = Vmz \times Sfi \times Ci$$

$$Vi = € 314,00/ mq \times 597 mq. \times 0,765 = € 143,405,37$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 143.405,37

Valore di mercato.....€ 143.500,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto € 143,405,37– 10% = € 129.064,83

Valore ridotto.....€ 130.000,00

* * *

Lotto 5: Forlì – via Ponte Rabbi

Lotto di terreno prevalentemente pianeggiante di complessivi mq.47.729, sito in Comune di Forlì, via Ponte Rabbi snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.218, part.3, 4, 258, 259, 549, 587, 548, 551;
- Sottozona ZNI(r) 46 - Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico coordinato a ridotta densita' da attuare - art.96 delle norme di POC.---

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo analitico basato sul valore di trasformazione. Detto criterio di stima è stato utilizzato per la determinazione di tutte quelle porzioni del territorio comunale evidenziate nel P.R.G. vigente con apposite perimetrazioni, destinate all'edificazione sia residenziale che commerciale che terziaria, all'interno delle quali sono ancora da effettuarsi le opere di urbanizzazione (identificazioni di P.R.G. zone Z.N.I., A.C., A.D.U.,A.D.F., P.I., PA, PT, H). Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore di mercato dei fabbricati realizzati "Vf" e la somma di tutti i costi di trasformazione "C", cioè: " Σk " – costi relativi alla costruzione, "Ip" -interessi passivi per anticipazione dei capitali e "Pl" - profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza (Vf – C) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, applicando un ordinario saggio di sconto

coincidente con quello netto (3/4%) relativo ad investimenti nel settore edilizio.

Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 1 anno per le aree produttive, 2 anni per le aree residenziali e miste, mentre sarà ipotizzato un tempo di 3 anni per tutte le “Aree Complesse” e le “Zone Speciali”.

L’equazione risolutiva del procedimento estimativo a valore di trasformazione risulta essere la seguente: $V_a = \frac{V_f - (\Sigma k + I_p + P_l)}{(1 + r)^n}$

$$(1 + r)^n$$

dove:

V_a = valore attuale dell’area

V_f = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

Σk = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P_l = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l’alienazione del prodotto finito

da Scheda ZNI (r) 46

piano	sigla	località	ST	SF	Sc	Verde	Parch.	Strade	Ut
POC	ZNI(r) 46	PARCO SUD 2	47.106	6.730	2.355	34.612	3.547	2.217	0,05

Valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA, GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice zona: D3


Microzona: 4

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	1400	1700	L	5,6	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L	6,2	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1450	L	4,8	5,7	L
Box	Normale	850	950	L	3,1	3,6	L
Ville e Villini	Normale	1500	1750	L	5,1	6,3	L

Stampa



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: FORLI' Comune: FORLI

Fascia/zona: Periferica/RONCO, CARPENA, SAN MARTINO IN STRADA,
GRISIGNANO, VECCHIAZZANO

Codice di zona: D3 **Microzona catastale n.:** 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1700	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1450	L
Box	NORMALE	850	950	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili abitativi, risultano essere variabili da € 1.650,00/mq. a € 2.200,00/mq..

Considero un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 2.100,00 al mq.; tale valore soddisfa i parametri OMI.

§ § §

Dati:

Valore di mercato finito € 2.100,00

Sc = mq.2.355,00

ST = mq.47.106,00

Superficie lorda vendibile = 1,30 * Sc = mq.3.062,00

Vf: Valore di mercato della costruzione = € 6.430.200,00

K1: Costo di costruzione⁴ € 1.285,20/mq. = € 3.935.282,40

K2: Oneri professionali = € 314.822,59

K3: Contributi da versare al ritiro della concessione = € 150.544,97

CdC legge 10/77

Verde e piazze (2,99 mq) = € 103.490,00

Strade (132,80 mq) = € 294.418,00

Parcheggio (84,80 mq) = € 300.786,00

Oneri a scomputo = € 165,75 x mq.2.355 = € 390.341,25

$\Sigma k = € 4.709.002,71$

$I_p = 5\% (K_1 + K_2 + K_3) = € 220.032,50$

$P_l = 15\% \text{ su Vf} = € 964.530,00$

$(1 + r)^n = 1,158 \quad (r = 5\% \text{ n}=3 \text{ anni})$

$$V_a = \frac{V_f - (\Sigma k + I_p + P_l)}{(1 + r)^n}$$

$$V_a = [€ 6.430.200,00 - € (5.889.356,21)] / 1,1025$$

$$V_a = 536.634,80 / 1,158 = € 463.415,20$$

$$V_a = € 463.415,20$$

⁴ compresi spese generali, utile d'impresa, sistemazione esterna;

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 463.415,20

Valore di mercato.....€ 463.400,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto € 463.415,20 – 10% = € 417.073,68

Valore ridotto.....€ 417.000,00

NOTA: Alla data di marzo 2024, il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, è di € 463.400,00; ridotto in misura forfettaria a € 417.000,00. Tale valore è correlato alla sua caratteristica edificatoria definita dagli strumenti urbanistici comunali e, essenzialmente, in attesa di sottoscrizione di Convenzione edilizia tra il Comune e il soggetto attuatore (in questo caso rappresentato dalla società esecutata). La Convenzione dovrà essere firmata entro il 3 maggio 2024 per mantenere i requisiti edificatori della sottozona ZNI 46 (r) e, di conseguenza, il valore di mercato del terreno come sopra stimato.

Considerando l'attuale situazione della società proprietaria del terreno e, di fatto, ipotetica firmataria della Convenzione sopra citata, appare remota la possibilità che il terreno preservi tali caratteristiche edificatorie; è altamente presumibile quindi che lo stesso terreno, torni ad avere essenzialmente i caratteri di un terreno puramente agricolo e con un valore di mercato nettamente inferiore e così valutato:

Regione Emilia Romagna - BURERT

Pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37 Si pubblicano i Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio nell'Emilia, Modena, Bologna, Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini per l'anno 2024, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

- Regione agraria n.4 seminativo € 33.000,00/ha
- Superficie mq.47.729

Calcolo:

$\text{mq.47.729} \times \text{€ } 33.000,00/\text{ha} = \text{€ } 157.505,70$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 157.505,70

Valore di mercato.....€ 160.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto € 157.505,70 – 10% = € 141.755,13

Valore ridotto.....€ 142.000,00

Quesito 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

Lotto 1:

Appartamento sito in palazzina definita da quattro unità abitative nel centro storico del Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 angolo Piazza G.B. Morgagni; l'appartamento al numero civico interno 1, si sviluppa al piano primo con locali ad uso ripostiglio nel sottotetto accessibile attraverso una scala interna. Al piano interrato sono situati quattro locali ad uso deposito/cantina raggiungibili attraverso le parti comuni del fabbricato, due dei quali di pertinenza dell'appartamento.

Il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.11e 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Lotto 2:

Appartamento sito in palazzina di quattro appartamenti nel centro storico del Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 angolo Piazza G.B. Morgagni; l'appartamento al numero civico interno 3, si sviluppa al piano primo con locali ad uso ripostiglio nel sottotetto accessibile attraverso scala interna. Al piano interrato sono situati quattro locali ad uso deposito/cantina raggiungibili attraverso le parti comuni del fabbricato, uno dei quali di pertinenza dell'appartamento.

Il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.lle 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Lotto 3:

Appartamento sito in palazzina di quattro appartamenti nel centro storico del Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 angolo Piazza G.B. Morgagni; l'appartamento al numero civico interno 4, si sviluppa al piano primo con locali ad uso ripostiglio nel sottotetto accessibile attraverso scala interna. Al piano interrato sono situati quattro locali ad uso deposito/cantina raggiungibili attraverso le parti comuni del fabbricato, uno dei quali di pertinenza dell'appartamento.

Il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.11e 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Lotto 4:

Lotto di terreno pianeggiante di mq.597, sito in Comune di Forlì, via dei Cavalieri snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.206, part.267, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.05, ca.97, Reddito Dominicale € 5,89, Reddito Agrario € 3,85;

Lotto 5:

Lotto di terreno prevalentemente pianeggiante di complessivi mq.47.729, sito in Comune di Forlì, via Ponte Rabbi snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.218, part.3, porz.AA/AB, Qualità Seminativo e Seminativo arborato, cl.4, Consistenza ha.00, are.50, ca.00 / ha.00, are.05, ca.53, Reddito Dominicale € 32,28/€ 3,57, Reddito Agrario € 25,82 / €2,86;
- Fg.218, part.4, Qualità Seminativo, cl.3, Consistenza ha.00, are.51, ca.25, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 26,47;
- Fg.218, part.258, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.45, ca.60, Reddito Dominicale € 29,44, Reddito Agrario € 23,55;
- Fg.218, part.259, Qualità Seminativo, cl.4, Consistenza ha.00, are.39, ca.60, Reddito Dominicale € 25,56, Reddito Agrario € 20,45;
- Fg.218, part.549, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.94, ca.24, Reddito Dominicale € 94,91, Reddito Agrario € 60,84;
- Fg.218, part.587, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.01, are.83, ca.72, Reddito Dominicale € 185,02, Reddito Agrario € 118,60;
- Fg.218, part.548, sub.1, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.708, via Ponte Rabbi snc, piano T;
- Fg.218, part.551, sub.*, cat.F/1, cl.*, Consistenza mq.27, via Ponte Rabbi snc, piano T;

Quesito 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.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un 5 lotti.

Lotto 1:

Immobile sito in Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 e 50, definito da appartamento al piano primo e sottotetto, indicato al numero civico interno 1, con annesso vano deposito al piano interrato, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41, sub.18, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.61, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.61, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.15, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;
- Fg.181, part.41, sub.16, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.6, Superficie catastale totale mq.10, Rendita € 33,47, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.11e 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Nota: è necessario istituire una Servitù di Passaggio a favore del bene in oggetto per il diritto di passaggio pedonale sulla corte esclusiva (di altra proprietà) individuata al fg.181, part.253, sub.1; tale servitù permette di accedere al piano cantine.

Lotto 2:

Immobile sito in Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 e 50, definito da appartamento al piano primo e sottotetto, indicato al numero civico interno 3, con annesso vano deposito al piano interrato, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41/253, sub.20/3, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale mq.76, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.75, Rendita € 578,43, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;
- Fg.181, part.41, sub.14, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.4, Superficie catastale totale mq.5, Rendita € 22,31, via Giuseppe Miller n.50, piano S1;

Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.11e 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Nota: è necessario istituire una Servitù di Passaggio a favore del bene in oggetto per il diritto di passaggio pedonale sulla corte esclusiva (di altra proprietà) individuata al fg.181, part.253, sub.1; tale servitù permette di accedere al piano cantine.

Lotto 3:

Immobile sito in Comune di Forlì, via Giuseppe Miller n.52 e 50, definito da appartamento al piano primo e sottotetto, indicato al numero civico interno 4, con annessi due vani deposito al piano interrato, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.181, part.41/253, sub.21/4, cat.A/2, cl.4, Consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq.68, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, Rendita € 433,82, via Giuseppe Miller n.52, piano 1-2;

- Fg.181, part.41, sub.13, cat.C/2, cl.6, Consistenza mq.5, Superficie catastale totale mq.7, Rendita € 27,89, via Giuseppe Miller n.50, piano S1; Oltre alle parti comuni del fabbricato, censite al Foglio 181, Particella 41 Sub.17 (disimpegno cantine), Foglio 181, Particella 253, Sub.2 (vano scala cantine), Foglio 181, Particella 41, Sub.23 (androne comune piano terra), Foglio 181, Particella 41, Sub.22 (ingresso e vano scala comune), compresa l'area coperta e scoperta identificabile al NCEU al fg.181, part.1le 41 e 253, rispettivamente di mq.337 e mq.61.

Nota: è necessario istituire una Servitù di Passaggio a favore del bene in oggetto per il diritto di passaggio pedonale sulla corte esclusiva (di altra proprietà) individuata al fg.181, part.253, sub.1; tale servitù permette di accedere al piano cantine.

Lotto 4:

Lotto di terreno di mq.597, sito in Comune di Forlì, via dei Cavalieri snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.206, part.267, Qualità Seminativo, cl.2, Consistenza ha.00, are.05, ca.97, Reddito Dominicale € 5,89, Reddito Agrario € 3,85;

Lotto 5:

Lotto di terreno di mq.47.729, sito in Comune di Forlì, via Ponte Rabbi snc, il tutto meglio identificato catastalmente:

- Fg.218, part.3, porz.AA/AB, Qualità Seminativo e Seminativo arborato, cl.4, Consistenza ha.00, are.50, ca.00 / ha.00, are.05, ca.53, Reddito Dominicale € 32,28/€ 3,57, Reddito Agrario € 25,82 / €2,86;
- Fg.218, part.4, Qualità Seminativo, cl.3, Consistenza ha.00, are.51, ca.25, Reddito Dominicale € 33,09, Reddito Agrario € 26,47;

risulta occupato, con contratto di locazione, al sig.Castellucci Frank; dal Certificato Storico di residenza, richiesto al Comune di Forlì, il Locatario non risulta residente nell'immobile, oggetto di pignoramento.

Quesito 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);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 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;

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro o imponibile Iva su opzione;

Quesito 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;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia;

CONCLUSIONI: Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come segue:

Lotto 1

Valore arrotondato€ 95.500,00

Valore ridotto del 10% € 86.000,00

Lotto 2

Valore arrotondato€ 124.200,00

Valore ridotto del 10% € 112.000,00

Lotto 3

Valore complessivo.....€ 100.500,00

Valore ridotto del 10%€ 90.400,00

Lotto 4

Valore intero arrotondato€ 143.500,00

Valore ridotto del 10%€ 130.000,00

Lotto 5

Valore intero arrotondato€ 463.400,00

Valore ridotto del 10%€ 417.000,00

Oppure, alla mancata Convenzione, e dal 03.05.2024:

Valore intero arrotondato€ 160.000,00

Valore ridotto del 10%€ 142.000,00

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atti di Compravendita

All.7 Contratti di Locazione

All.8 Certificati di Destinazione Urbanistica

Allegato A Lotto 1

Allegato A Lotto 2

Allegato A Lotto 3

Allegato A Lotto 4

Allegato A Lotto 5

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 16.03.2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)