

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

C.F. CSD GLC 64A06 D704C  
PARTITA IVA 01921690408

## TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

### Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 89/2023 riunita nella procedura R.G. Es. n. 130/2018

**G. Es. Dott. Fabio SANTORO**

\_\_\_\_\_ P.IVA: \_\_\_\_\_ (creditore procedente) – Avv. Maurizio Beltrami

e per essa \_\_\_\_\_ P.IVA: \_\_\_\_\_ – avv. Nicoletta Boccanera

contro

\_\_\_\_\_ – C.F.: \_\_\_\_\_ (esecutato)

\_\_\_\_\_ – C.F.: \_\_\_\_\_ (esecutata)

**Udienza del 26 settembre 2023**

**ESTENSIONE**

**RELAZIONE**

Forlì, 22 settembre 2023

L'Esperto Stimatore  
geom. Gianluca Casadei

## INDICE

PREMESSA.....	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	omissis
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA..	pag. 04
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	pag. 04
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI .....	pag. 08
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 10
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE .....	pag. 12
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	omissis
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag. 19
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....	pag. 20
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	omissis
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 21
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE .....	omissis
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	omissis
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI .....	omissis
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE .....	omissis
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	omissis
13) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag. 21
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO .....	pag. 24
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	omissis
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E. ....	omissis
17) REDAZIONE A.P.E. ....	omissis
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA) .....	pag. 25
19) VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO .....	omissis
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	omissis
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	omissis
20.2) FONTI INFORMAZIONI .....	omissis
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 26
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	pag. 28
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	omissis
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 29
23)DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 35
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	omissis
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI .....	omissis
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI .....	omissis
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA .....	omissis
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	omissis
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA .....	omissis
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA .....	omissis
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	omissis
32) NOTE .....	pag. 35
33) ALLEGATI .....	pag. 36

## PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 05/07/2023 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 89/2023 riunita nell'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 130/2018.

Promossa da:

- \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_/\_\_\_  
C.F./P.IVA: \_\_\_\_\_ – Assistita dall'Avv. Maurizio Beltrami;

Contro:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/---- in qualità di proprietario, residente alla data del 16/05/2020 a \_\_\_\_\_ (FC) in \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- in qualità di proprietaria, residente alla data del 10/02/2021 a \_\_\_\_\_ (FC) in \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F.: \_\_\_\_\_.

Successivamente, in data 27/07/2023, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si deve intendere tale relazione come estensione ed integrazione della precedente relazione già depositata entro i termini e fermo restando tutto quanto già descritto, si precisa che tale relazione verterà sulla modifica della composizione dei lotti 1 e

2 come già identificati ai quali si deve aggiungere la consistenza del proservizio individuato catastalmente al foglio 106 particella 241 subalterno 4, posto sul retro dell'abitazione principale e per il quale, le modifiche apportate in relazione saranno evidenziate con campitura grigia.

Si riportano, quindi, di seguito, solamente i capitoli come già predisposti nella relazione principale, che subiscono piccole modifiche in seguito alla modifica della composizione dei lotti identificati ai nn. 1 e 2.

\*\*\*

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE .....**;

**02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è composto da più immobili. Precisamente in esecuzione vi sono due appartamenti con relativi servizi e parti comuni in località Fiumana di Predappio; terreni agricoli con fabbricato e due unità abitative più servizi in località San Cristoforo di Predappio; capannoni agricoli con relativi terreni in località Villagrappa di Forlì. La proprietà risulta essere in capo agli esecutati, sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ad eccezione dell'appartamento posto al piano terra di corso \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il quale risulta essere di proprietà indivisa fra l'esecutato \_\_\_\_\_ e la sorella (non esecutata) \_\_\_\_\_.

Prima di procedere con l'identificazione dei beni, è necessario distinguere le varie unità immobiliari in quanto vi è la possibilità di suddividerli in lotti di vendita. Più

precisamente, i lotti risultano essere:

- Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e primo con garage al piano terra, situati a Fiumana di Predappio (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 individuati presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Predappio al foglio 106 particella 241 subb. 1-3; che individuerò come **LOTTO 1**.
- Appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e terra, situati a Fiumana di Predappio (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Predappio al foglio 106 particella 241 sub 2; che individuerò come **LOTTO 2**.

#### **02.1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 1**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e primo e dell’autorimessa di pertinenza al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto nella zona residenziale della piccola frazione, a valle della vecchia statale 9 ter del Rabbi, ora strada provinciale, verso il fiume. Le unità immobiliari risultano censite all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 subb.1-3 e rispettivamente risultano composte al piano terra il garage con accesso diretto dall’area cortilizia, al piano primo, raggiungibile con scala interna da ingresso comune, da disimpegno, cucina, tre camere da letto, bagno. Sempre facente parte del sub 3, vi è al piano seminterrato, raggiungibile con scala comune esterna posta sul retro del fabbricato, una zona a cantina suddivisa da due locali.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del C.C., fra i quali trovansi un piccolo proservizio come bene

comune censibile individuato al foglio 106 particella 241 subalterno 4, l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.03.70. ~~Occorre evidenziare che sulla corte è presente un bene comune censibile (piccolo fabbricato avente destinazione servizi con categoria catastale C/2) che non risulta pignorato e che quindi al momento non concorrerà nella valutazione economica, ma si ritiene che si debba procedere con l'estensione del pignoramento in quanto questo manufatto, in caso di vendita del compendio immobiliare pignorato, rimarrebbe interdetto sul retro del fabbricato principale con un importante svilimento del valore sia dello stesso, sia del lotto periziato.~~

L'intero fabbricato principale è composto da un piano seminterrato adibito a servizi e cantine e da due piani fuori terra (piano terra, piano primo) dove si trovano i due appartamenti.

Lo stabile è posto nella parte residenziale del piccolo centro di Fiumana e precisamente in corso G. Garibaldi n. 78, strada che consente il raggiungimento di tutto il quartiere, del centro sportivo e di una scuola materna.

#### **02.1.2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 2**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione posto al piano seminterrato e terra al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto nella zona residenziale della piccola frazione, a valle della vecchia statale 9 ter del Rabbi, ora strada provinciale, verso il fiume. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 sub. 2 risulta composta al piano terra da ingresso comune ove è situata la scala per l'accesso al piano primo, soggiorno,

cucina, studio, ripostiglio, piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. Sempre facente parte del sub 2, vi è al piano seminterrato, raggiungibile con scala comune esterna posta sul retro del fabbricato, una zona a cantina suddivisa da due locali, accessibili attraverso altri due locali, come descritto in precedenza, appartenenti al lotto 1.

Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi un piccolo proservizio come bene comune censibile individuato al foglio 106 particella 241 subalterno 4, l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Predappio al foglio 106 particella 241 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.03.70. ~~Occorre evidenziare che sulla corte è presente un bene comune censibile (piccolo fabbricato avente destinazione servizi con categoria catastale C/2) che non risulta pignorato e che quindi al momento non concorrerà nella valutazione economica, ma si ritiene che si debba procedere con l'estensione del pignoramento in quanto questo manufatto, in caso di vendita del compendio immobiliare pignorato, rimarrebbe interdetto sul retro del fabbricato principale con un importante svilimento del valore sia dello stesso, sia del lotto periziato.~~

L'intero fabbricato principale è composto da un piano seminterrato adibito a servizi e cantine e da due piani fuori terra (piano terra, piano primo) dove si trovano i due appartamenti.

Lo stabile è posto nella parte residenziale del piccolo centro di Fiumana e precisamente in corso G. Garibaldi n. 78, strada che consente il raggiungimento di tutto il quartiere, del centro sportivo e di una scuola materna.

### **02.2.1) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 1**

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 106 particella 241 sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12,00, rendita €. 22,93; foglio 106 particella 241 sub. 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €. 464,81; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio previste dall’art. 1117 del C.C., tra cui vi è il proservizio individuato al subalterno 4, cat. C/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 38,00 come bene comune censibile (allegato 34) e l’area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 106 particella 241 avente superficie di Ha. 0.03.70 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

\*\*\*

Per quanto riguarda l’unità immobiliare esecutata, questa confina con il sub. 2 e 4 della medesima particella, parti comuni, strada comunale del Castello, particelle 27, 206, 300 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 2 abitazione al piano terra;
- Sub 4 servizi al piano terra b.c.c.;
- Particella 27;
- Particella 206;
- Particella 300.

### **02.2.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI – LOTTO 2**

Il bene risulta individuato presso l’Agenzia delle Entrate, servizi catastali del

Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 106 particella 241 sub. 2, piano S1-T, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita €. 503,55; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è il proservizio individuato al subalterno 4, cat. C/2, classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq. 38,00 come bene comune censibile (allegato 34) e l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 106 particella 241 avente superficie di Ha. 0.03.70 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in qualità di proprietario e della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 in qualità di proprietaria (quota non oggetto di pignoramento) (allegato n. 02).

\*\*\*

Per quanto riguarda l'unità immobiliare eseguita, questa confina con il sub. 1, 3 e 4 della medesima particella, parti comuni, strada comunale del Castello (viale G. Garibaldi), particelle 27, 206, 300 del medesimo foglio, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 1 autorimessa al piano terra;
- Sub 3 abitazione al piano primo;
- Sub 4 servizi al piano terra b.c.c.;
- Particella 27;
- Particella 206;
- Particella 300.

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA  
NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA  
GLI STESSI – LOTTI 1-2-3-4**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 4/05/2018**

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/1 sugli immobili di cui al lotto 3 ed al lotto 4, e proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile di cui al lotto 2; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1 sull'immobile di cui al lotto 1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

- 1) Piena proprietà di \_\_\_\_\_ su:
  - a) Terreno sito in Predappio e distinto al NCT di detto Comune al foglio 103 part. n. 9,10,11, 12, 13, 14,15,18,19,20,24,25,60,90,122;
  - b) Fabbricato sito in Forlì in via del Braldo e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 195 part. 380 sub. 2, cat. D/10, part. 380 sub. 3, cat. D/10, part. 380 sub 1 (ente comune), part. 383 (altro tipo di fabbricato);
  - c) Terreno sito in Forlì distinto al NCT di detto Comune al foglio 195 part. 380 – 384;
  - d) Fabbricato sito in Predappio e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 103 part. 17 sub 1, part. 17 sub 2, part. 17 sub. 4 (ente comune);
  - e) Terreno in Predappio e distinto al NCT di detto Comune al foglio 103 part. 17.
- 2) Piena proprietà nella misura di 1/2 di \_\_\_\_\_ su fabbricato sito in Predappio e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 2;

3) Piena proprietà di \_\_\_\_\_ su fabbricato sito in Predappio in viale G. Garibaldi e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 1, part. 241 sub 3.

Come già in precedenza indicato, per i lotti 1 e 2, oltre ai subalterni 1, 2 e 3, interessati dal pignoramento, all'interno dell'area cortilizia del fabbricato è presente un piccolo proservizio individuato catastalmente al foglio 106 particella 241 sub 4, categoria C/2, che non risulta inserito nel pignoramento. Nella presente perizia si procederà con la stima escludendo il suddetto subalterno 4, ma si precisa, comunque, che tale situazione produrrà uno svilimento del valore dei lotti 1 e 2. Gli immobili risulteranno meno appetibili economicamente dal momento che il futuro possessore dovrà consentire l'accesso al piccolo fabbricato (sub. 4) che rimarrà interdetto agli attuali proprietari se non si instaurerà una servitù di passaggio per poter raggiungere il manufatto attraversando la corte.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 5916 DEL 29/05/2018.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10/05/2023**

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano i beni di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/2 sull'immobile di cui al lotto 2; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/1 sull'immobile di cui al lotto 1.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

- 1) Piena proprietà nella misura di 1/2 di \_\_\_\_\_ su fabbricato sito in Predappio e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 4;
- 2) Piena proprietà nella misura di ½ di \_\_\_\_\_ su fabbricato sito in Predappio in viale G. Garibaldi e distinto al NCEU di detto Comune al foglio 106 part. 241 sub 4.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 6931 DEL 01/06/2023.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corrispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**02.4.1) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 1**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono inserite in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al primo piano con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Da detta scala, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; mentre il garage è posto al piano terra e non risulta collegato internamente con l'appartamento.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente

l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (~~non oggetto di pignoramento~~) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con cantina al piano interrato e garage al piano terra) è individuata con i subalterni 1-3, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre alla propaggine costituita dal garage al piano terra e le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 per l'appartamento vero e proprio, oltre al

garage al piano terra; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico hanno misure di circa ml. 4,50 x 8,60. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; disimpegno, alla sua destra la cucina, alla sua sinistra una camera ed un ulteriore disimpegno verso il retro del fabbricato per accedere a due camere da letto ed al bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di mq. 3,50 e di mq. 7,40 circa, il garage al piano terra pari a mq. 13,25 circa e la cantina al piano interrato pari a mq. 28,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni, fra cui il proservizio individuato al sub 4, risulta essere pari a mq. 166,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala, nel disimpegno e nella camera da letto; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 1), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 2 e 34) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Predappio (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 35).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



**PROSPETTO FRONTE STRADA**



**RETRO**

**02.4.2) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E**

## **FOTO PIU' SIGNIFICATIVE – LOTTO 2**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartamento) è inserita in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Ai lati di detto vano comune, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei

balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (~~non oggetto di pignoramento~~) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra (con cantina al piano interrato) è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre ad una piccola propaggine sul retro per un piccolo bagno il cui corpo di fabbrica funge da collegamento, anche se non vi sono passaggi fra essi, fra il fabbricato principale ed il proservizio non oggetto di pignoramento; le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 oltre ad una propaggine sul retro del garage per l'appartamento vero e proprio; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico si sviluppa con forma ad "L" ed hanno misure di circa ml. 7,50 x 4,40 + 3,50 x 4,40. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; a sinistra vi è il soggiorno dal quale si accede allo studio e dal quale si accede al piccolo bagnetto esterno alla sagoma dell'abitazione; alla destra dell'ingresso si ha la cucina dalla quale si può accedere al resto dell'appartamento e quindi alla camera da letto, da essa ad un piccolo disimpegno per poi arrivare al bagno e ad un piccolo ripostiglio. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 97,00 circa ai quali si deve aggiungere la cantina al piano interrato pari a mq. 30,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle

parti comuni, fra cui il proservizio individuato al sub 4, risulta essere pari a mq. 178,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc mentre sul retro gli elementi oscuranti risultano essere scuroni in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale non funzionante (dichiarazione del proprietario sig. \_\_\_\_\_) posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 2 e 34) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Predappio (allegato n. 4).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 35).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.



**PROSPETTO FRONTE STRADA**



**RETRO**

\*\*\*

***04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.....;***

**Iscrizioni / Trascrizioni – LOTTI 1 e 2**

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 01/06/2023; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

**Reg. part. n. 6931 del 01/06/2023 - Trascrizione**

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobili siti a Predappio in località Fiumana in viale G. Garibaldi, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì Servizi Catastali del Comune di Predappio, catasto fabbricati foglio 106 particella 241 subb. 4, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ ( ) P.Iva \_\_\_\_\_, per la quota 1/1 sul diritto di proprietà sui beni immobili come specificato nella nota allegata, contro il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, residente alla data del 16/05/2020 a \_\_\_\_\_ (FC) in viale . \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_, contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per le quote come specificate nella nota e per gli immobili come precisato nella nota (allegato n. 36).

\*\*\*

***05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE  
DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;***

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Forlì e di Predappio, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata, vedi il citato allegato n. 34.

### **LOTTO 1**

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 25/01/1991. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e corrispondente all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.

### **LOTTO 2**

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 25/01/1991. Essa risulta corrispondente a quanto riscontrato durante il sopralluogo e corrispondente all'ultimo titolo edilizio depositato in Comune.

\*\*\*

***07)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.....;***

### **LOTTO 1**

Appartamento di civile abitazione e relativa autorimessa siti a Fiumana (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 (sub 1-3) al piano seminterrato, terra e primo, risulta utilizzato dai sig.ri \_\_\_\_\_ (proprietaria) e \_\_\_\_\_ i quali risultano residenti nell'appartamento, come indicato nel certificato di residenza e Stato di famiglia.

### **LOTTO 2**

Appartamento di civile abitazione sita a Fiumana (FC) in viale G. Garibaldi n. 78 (sub 2) al piano seminterrato e terra, risulta utilizzato dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ (proprietario per la quota di 1/2) ed adibito come appartamento ed ufficio per l'azienda agricola stessa del sig. \_\_\_\_\_.

\*\*\*

***13)VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA'***

**EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' ..... DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE ..... QUANTIFICANDO L'IMPORTO ..... E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;**

### **13.1.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' LOTTI 1 e 2**

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Predappio, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 25 luglio 1962 pratica n. 55/62, viene rilasciato dal Comune di Predappio il nulla osta per esecuzione di lavori edili per l'ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_;
- In data 29 dicembre 1962 pratica n. 55/62, viene rilasciata dal Comune di Predappio l'autorizzazione di abitabilità sul fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_;
- In data 23 ottobre 1965, pratica n. 80/65 il Comune di Predappio rilascia licenza per esecuzione di lavori edili per la costruzione di una stanza per civile abitazione sul fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. \_\_\_\_\_;
- In data 21 marzo 1968, pratica n. 20/68 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

- In data 9 luglio 1971, licenza n. 53/1971 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;
- In data 21 agosto 1992 con il n. 488, viene rilasciata dal Comune di Predappio, concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 47 del 28-02-1985 (condono edilizio) opere abusive realizzate nel fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. \_\_\_\_\_.

**13.2.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI LOTTI 1 e 2**

- RUE – L'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare è situato entro il perimetro della zona urbanizzata - Sub Ambiti del territorio consolidato (Art. 10 LR 20/2000) – zona B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia pertanto al fabbricato, per interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme Tecniche di Attuazione relative (allegato n. 28).

**13.3.1) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 1**

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali ad eccezione di quanto si riscontra per il proservizio (b.c.c.) individuato al sub 4. Questo è composto da due porzioni di fabbricato, una costituita da un box in lamiera aventi dimensioni di circa ml. 5,30 x 3,75; all'interno questo dovrebbe avere (vedi

concessione in sanatoria) una partizione atta a formare un locale ad uso wc ma dal sopralluogo sul posto tale partizione non è presente. La seconda porzione del proservizio, risulta essere in muratura composta da due ambienti, uno dei quali molto più ampio di quanto riscontrato sul posto con dimensioni da rilievo di circa ml. 5,10 x 2,30 rispetto a quanto autorizzato indicativamente pari a ml. 4,95 x 4,00; da ciò risulta che il proservizio non risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Predappio e da quanto depositato presso il Catasto Urbano.

### **13.3.2) REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO 2**

A seguito del sopralluogo (9/02/2021), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, lo scrivente stimatore, non riscontra alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali ad eccezione di quanto si riscontra per il proservizio (b.c.c.) individuato al sub 4. Questo è composto da due porzioni di fabbricato, una costituita da un box in lamiera aventi dimensioni di circa ml. 5,30 x 3,75; all'interno questo dovrebbe avere (vedi concessione in sanatoria) una partizione atta a formare un locale ad uso wc ma dal sopralluogo sul posto tale partizione non è presente. La seconda porzione del proservizio, risulta essere in muratura composta da due ambienti, uno dei quali molto più ampio di quanto riscontrato sul posto con dimensioni da rilievo di circa ml. 5,10 x 2,30 rispetto a quanto autorizzato indicativamente pari a ml. 4,95 x 4,00; da ciò risulta che il proservizio non risulta conforme a quanto autorizzato dal Comune di Predappio e da quanto depositato presso il Catasto Urbano.

\*\*\*

***14)PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA  
POSSIBILITA' DI SANATORIA ..... VERIFICHI***

***L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO  
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL  
TITOLO IN SANATORIA;***

Le difformità sopra evidenziate per i lotti 1-2 risultano sanabili in quanto per la prima porzione si tratta di una demolizione senza autorizzazione di una parete divisoria interna; per la seconda porzione di una diminuzione delle dimensioni effettive totali (vedi L.R. 23/2004 art. 19 bis).

Per quanto riguarda la parte urbanistica, quindi, anche a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Predappio per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per l'ottenimento di una eventuale sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anch'esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

\*\*\*

***18)PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI  
AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA,  
SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO.....;***

**LOTTO 1**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico i subalterni 1 e 3, risultano accatastati e nulla risulta necessario predisporre. Per quanto riguarda il subalterno 4 (b.c.c.) la planimetria catastale non risulta corrispondente alla situazione riscontrata sul posto. Sarebbe necessario predisporre la variazione catastale, ma si ritiene attendere in quanto le variazioni catastali

devono essere propedeutiche e conseguenti alle pratiche edilizie, e non variazioni catastali fine a se stesse, si rimanda l'eventuale variazione, se necessaria, alla verifica della possibilità di sanatoria edilizia. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

## **LOTTO 2**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, nello specifico il subalterno 2, risulta accatastato e nulla risulta necessario predisporre. Per quanto riguarda il subalterno 4 (b.c.c.) la planimetria catastale non risulta corrispondente alla situazione riscontrata sul posto. Sarebbe necessario predisporre la variazione catastale, ma si ritiene attendere in quanto le variazioni catastali devono essere propedeutiche e conseguenti alle pratiche edilizie, e non variazioni catastali fine a se stesse, si rimanda l'eventuale variazione, se necessaria, alla verifica della possibilità di sanatoria edilizia. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

## **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

### **LOTTO 1**

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Lunghezza ml.</b>	<b>Larghezza ml.</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Coefficient e Ragguaglio</b>	<b>Superfici mq.</b>
--------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------	---	--------------------------

CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	<b>18,50</b>
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	4,70	4,30	20,21	0,50	<b>10,10</b>
	4,30	4,50	19,35	0,50	<b>9,68</b>
<b>Piano terra</b>					
Garage	(3,50+2,90)/2	4,50	14,40	0,50	<b>7,20</b>
	2,50	0,40	1,00	0,50	<b>0,50</b>
Proservizio in lamiera	5,30	3,75	19,87	0,30	<b>5,96</b>
Proservizio in muratura	5,10	2,30	11,73	0,50	<b>5,86</b>
<b>Piano primo</b>					
Appartamento	12,40	8,60	106,64	1	<b>106,64</b>
	0,50	4,00	2,00	-1	<b>-2,00</b>
Balcone	/	/	3,52	0,30	<b>1,06</b>
	/	/	7,40	0,30	<b>2,22</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>165,72</b>
<b>ARROTONDAM.</b>					<b>0,28</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>166,00</b>

## **LOTTO 2**

Trattandosi di immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Raggiunglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta (quota proprietà 1/2)	/	/	Sup.cat.370,00 x 1/2	0,10	18,50
<b>Piano interrato</b>					
Cantina	7,40	4,30	31,82	0,50	15,91
	3,50	4,40	15,40	0,50	7,70
<b>Piano terra</b>					
Appartamento	12,20	8,60	104,92	1	104,92
	(4,00+3,50)2	4,10	15,38	1	15,38
	2,10	1,30	2,73	1	2,73
	1,10	0,90	0,99	1	0,99
Proservizio in lamiera	5,30	3,75	19,87	0,30	5,96
Proservizio in muratura	5,10	2,30	11,73	0,50	5,86
<b>TOTALE PARZIALE</b>					177,95
<b>ARROTONDAM.</b>					0,05
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					178,00

**20.4.1) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 1**

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq.166,00 x €/mq 1.000,00 = **€.166.000,00**

Valore stimato	€.	166.000,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 8.300,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>16.600,00</u>
Sommano	€.	141.100,00

**Valore a base d'asta € . 141.000,00**

**20.4.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA QUOTA  
DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' - LOTTO 2**

Il valore finale di stima *di mercato* che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq.178,00 x €/mq 900,00 = €. **160.200,00**

Valore stimato	€.	160.200,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 8.010,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- <u>16.020,00</u>
Sommano	€.	136.170,00
Quota 1/2	€.	68.085,00

**Valore a base d'asta € . 68.000,00**

**RIEPILOGO**

Valore economico Lotto 1 quota 1/1	€.	141.000,00
Valore economico Lotto 2 quota 1/2	€.	68.000,00
Valore economico Lotto 3 quota 1/1	€.	380.500,00 (invariato)
Valore economico Lotto 4 quota 1/1	€.	107.000,00 (invariato)

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI  
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO  
DELL'IMMOBILE;**

## **22.1) LOTTO 1**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono inserite in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al primo piano con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Da detta scala, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; mentre il garage è posto al piano terra e non risulta collegato internamente con l'appartamento.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (~~non oggetto di pignoramento~~) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con cantina al piano interrato e garage al piano terra) è individuata con i subalterni 1-3, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre alla propaggine costituita dal garage al piano terra e le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 per l'appartamento vero e proprio, oltre al garage al piano terra; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico hanno misure di circa ml. 4,50 x 8,60. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; disimpegno, alla sua destra la cucina, alla sua sinistra una camera ed un ulteriore disimpegno verso il retro del fabbricato per accedere a due camere da letto ed al bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di mq. 3,50 e di mq. 7,40 circa, il garage al piano terra pari a mq. 13,25 circa e la cantina al piano interrato pari a mq. 28,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni, fra cui il proservizio individuato al sub 4, risulta essere pari a mq. 166,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala, nel disimpegno e nella camera da letto; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 1), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 500,00.

## **22.2) LOTTO 2**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartamento) è inserita in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso posto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Ai lati di detto vano comune, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (~~non oggetto di pignoramento~~) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano terra (con cantina al piano interrato) è individuata con il subalterno 2, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre ad una piccola propaggine sul retro per un piccolo bagno il cui corpo di fabbrica

funge da collegamento, anche se non vi sono passaggi fra essi, fra il fabbricato principale ed il proservizio non oggetto di pignoramento; le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 oltre ad una propaggine sul retro del garage per l'appartamento vero e proprio; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico si sviluppa con forma ad "L" ed hanno misure di circa ml. 7,50 x 4,40 + 3,50 x 4,40. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; a sinistra vi è il soggiorno dal quale si accede allo studio e dal quale si accede al piccolo bagnetto esterno alla sagoma dell'abitazione; alla destra dell'ingresso si ha la cucina dalla quale si può accedere al resto dell'appartamento e quindi alla camera da letto, da essa ad un piccolo disimpegno per poi arrivare al bagno e ad un piccolo ripostiglio. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 97,00 circa ai quali si deve aggiungere la cantina al piano interrato pari a mq. 30,00. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni, fra cui il proservizio individuato al sub 4, risulta essere pari a mq. 178,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in pvc mentre sul retro gli elementi oscuranti risultano essere scuroni in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale non funzionante (dichiarazione del proprietario sig. \_\_\_\_\_) posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione dell'appartamento si valuta che un eventuale canone mensile non possa superare €. 400,00.

\*\*\*

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI..... A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE.....;**

Gli immobili sono stati suddivisi in lotti di vendita già in premessa della presente relazione valutando la semplice suddivisione senza la necessità di dover intervenire con eventuali frazionamenti. Si valuta di non suddividere ulteriormente le proprietà così come già indicate per non svilire ulteriormente il valore economico del bene stesso.

\*\*\*

### **32) NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;

- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

\*\*\*

**33) ALLEGATI**

- 34) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa) sub 4;
- 35) Documentazione fotografica;
- 36) Nota di trascrizione (Reg. Part. n. 6931/2023);
- 37) Attestazioni invii

Forlì, 22 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

***Geom. Gianluca Casadei***