



elio fiorini architetto

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

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 58/2023**

PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 58/2023 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 28/5/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 23 aprile 2024

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**R.G. ES n. 58/2023**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**Immobili in comune di FORLÌ (FC) via Facchinei 16**

In data 14/12/2023 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico, gli venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta con invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 30 gennaio 2024 e successivamente in data 26 febbraio 2024 sono stati effettuati i sopralluoghi dell'immobile posto in comune di Forlì via Facchinei n. 16

**RISPOSTA AI QUESITI**

**1.** E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR e successivamente con accordo telefonico

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - FORLÌ via Facchinei n. 16**

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

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due alloggi, due autorimesse un magazzino e beni comuni non censibili.

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

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Facchinei 16

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36,72
3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08
4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

Dati derivanti da:

n. 1 e n. 2 piano T; n. 3 piano 1 – Variazione nel Classamento del 18/10/2012 pratica n. FO0167209 in atti dal 18/10/2012. Variazione di Classamento (n. 34440.1/20112) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro i 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

n. 4 e n. 5 piano T - Variazione nel Classamento del 12/1/2013 pratica n. FO0004292 in atti dal 12/1/2013. Variazione di Classamento (n. 1275.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro i 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

n. 1 e n. 2 Divisione del 18/10/2011 Pratica n. FO0329891 in atti dal 18/10/2011. Divisione (n. 194107.1/2011)

- n. 3 diversa distribuzione degli spazi interni del 18/10/2011 Pratica n. FO0329884 in atti dal 18/10/2011 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 194105.182011)  
 n. 4 Impianto meccanografico del 30/6/1987  
 n. 5 Variazione del 24/7/1987 in atti dal 29/9/1999 Frazionamento-fusione – Variaz. Interne (n. 13616V.1/1987)

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2

- \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di USUFRUTTO per 1/1

- \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1

Divisione del 18/10/2011 Pratica n. FO0329891 in atti dal 18/10/2011. Divisione (n. 194107.1/2011)

Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5

- \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di USUFRUTTO per 1/1

- \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1

Voltura d'ufficio del 10/6/2007 Pubblico ufficiale DV.136043/2008 – UR sede Forlì. Registrazione Volume 766 n. 24 registrato in data 3/6/2008 – Succ. Testamentaria di \*\*\*\*\* voltura n. 5245.1/2008 – Pratica n. FO0137147 in atti dal 9/7/2008

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

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	149	177	Ente Urbano	05	27			

Tipo mappale del 20/7/1987 pratica n. 255115 in atti dal 3/12/2001 (n. 84455.1/1987)

Annotazione di immobile: varia con la pc. 175 e comprende la pc. 317 fg 149

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Facchinei n. 16  
 Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

gli immobili:

Pervennero all'esecutato \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* per quota 1/1 Nuda Proprietà, alla sig.ra \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota 1/1 Usufrutto in virtù di atto causa di morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Forlì (FC) in data 3/6/2008 rep. n. 24/766/8 e trascritto il 7/7/2008 ai nn. 13326/7634 in morte di \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\* – eredità devoluta in virtù di testamento pubblicato dal notaio \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* in data 19/6/2007 rep. n. 40825/14413 e trascritto il 11/9/2008 ai nn. 17929/10334 (con atto per causa morte ai rogiti del notaio \*\*\*\*\* in data 17/1/2012 rep. n. 34333/9941 e trascritto il 31/1/2012 ai nn. 2053/1491, risulta accettazione espressa di eredità in morte di \*\*\*\*\* da parte degli eredi)

Nota Bene. Si rileva rinuncia ad azione di riduzione ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* in data 17/1/2012 ai nn. 2055/1493.

Pignoramento notificato da Tribunale di Forlì con sede in Forlì (FC) in data 13/3/2023, rep. 663/2023, trascritto in data 22/3/2023 ai nn. 5163/3647, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati.

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti rispettivamente da un alloggio posto al piano primo con autorimessa pertinenziale e vano-magazzino al piano terra e l'altro da alloggio con autorimessa pertinenziale al piano terra e beni comuni non censibili (BCNC).

In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:

LOTTO 1 costituito da appartamento al piano primo, garage e magazzino al piano terra, distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 2 (A/3 abitazione), subalterno 13 (C/6 autorimessa) e subalterno 14 (C/2 magazzino-deposito)

LOTTO 2 costituito da appartamento e garage distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 12 (A/3 abitazione) e subalterno 6 (C/6 autorimessa)

e i beni comuni non censibili (BCNC), in particolare subalterno 15 (corte); subalterno 16 (ingresso al piano terra); subalterno 17 (ripostiglio al piano terra, comune ai subalterni 2 – 3 – 9 – 10 – 12) e subalterno 18 (vano scala al piano T-1-2 comune ai subalterni 2 – 3 – 9 – 10 – 12)

Nell'eventualità di utenze comuni per entrambi i lotti, escludendo le utenze condominiali, gli Assegnatari dovranno corrispondere equamente alle spese di separazione e rimessa in regime dei servizi.

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato dove si trovano le unità oggetto della presente perizia è posto in comune di Forlì (FC) in zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale con palazzine realizzate negli anni 50 – 60

E' formato da 5 appartamenti oltre alle pertinenze costituite da box auto, ripostigli e B.C.N.C

Ha tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed è stato edificato in due momenti diversi, il primo corpo è stato realizzato più vicino alla strada e successivamente è stato ampliato sulla parte dietro

Ha il tetto del tipo a padiglione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di laterizio.

Ha forma planimetrica pressoché rettangolare per tutti i piani, con il lato più corto sul fronte stradale.

L'edificio si trova in una strada parallela alla via Bertini che è una importante arteria di Forlì; a nord est del centro storico.

### **Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni in merito**

Il marciapiede perimetrale è in battuto di cemento mentre l'altra superficie è pavimentata in asfalto. Il lotto è perimetrato con recinzione, sul fronte stradale la recinzione è costituita da un basso muretto con ringhiera metallica e la presenza di due cancelli carrai e un cancello pedonale.

Il fabbricato sul fronte stradale ha un rivestimento, per il piano terra in lastre di marmo chiaro mentre per i piani superiori sono state collocate piastrelle in gres sulle proiezioni delle finestre la finitura è stata realizzata con elementi in cemento a vista, con la stessa finitura è stata realizzata la parte superiore delle porte finestre di accesso ai balconi.

Le pareti esterne laterali e il prospetto posteriore sono intonacati e tinteggiati con zoccolo perimetrale in lastre di marmo chiaro.

L'ingresso comune dell'edificio è posto in una piccola loggia, arretrato dal filo del prospetto.

I balconi in aggetto dal profilo del fabbricato sono intonacati sull'intradosso con parapetto metallico a disegno semplice.

Lo sporto di gronda è in lastre prefabbricate, la lattoneria (canali di gronda e pluviali) in lamiera di rame.

Nell'ingresso comune il portoncino è a due ante asimmetriche, in profilati di alluminio e vetro. Le porte dei box auto sono porte basculanti in lamiera metallica zincata.

Le parti comuni interne, ad esclusione di quanto recita l'art. 1117, sono costituite da ingresso, scale e un ripostiglio-sottoscala. I pavimenti dell'ingresso, pianerottoli intermedi e di sbarco, oltre le pedate dei gradini sono in lastre di marmo chiaro, le alzate dei gradini in marmo rosso di Verona.

La pavimentazione dell'ingresso al piano terra è stato aggredito dalla umidità di risalita e necessita di opere di sostituzione dopo adeguati trattamenti e lavorazioni per interdire la risalita dell'umidità.

L'immobile non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**Viste esterne del fabbricato**



Scorci immobile dove si trovano le unità oggetto della presente relazione

**2.1. LOTTO 1 comune di Forlì (FC) - via Andrea Facchini n. 16 – alloggio (piano primo – interno 3), autorimessa (piano terra) e vano deposito/magazzino (piano terra)**

**Foglio catastale 149 particella 177 sub 2 (A/3 abitazione di tipo economico), sub 13 (C/6 autorimessa) e sub 14 (C/2 magazzino deposito)**

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36,72
3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08

### **Descrizione della unità individuata al LOTTO 1**

L'alloggio del presente Lotto si trova al piano primo, si affaccia sul fronte stradale, lato nord ovest del fabbricato.

L'autorimessa al piano terra di pertinenza dell'alloggio si trova sul fronte stradale mentre l'ingresso del magazzino/deposito è sul lato nord-est.

L'alloggio è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina abitabile, pranzo, 2 camere da letto e un bagno oltre a due balconi, sul fronte strada, accessibili rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno ed un balcone, di dimensioni minori (lato sud ovest) raggiungibile da una camera da letto.

Una camera da letto si affaccia sul lato nord est e l'altra sul prospetto sud ovest.

Il piano primo si raggiunge con la scala comune ad altre unità.

Il garage ha l'accesso carraio dal fronte nord ovest e anche dall'ingresso comune del piano terra. Al magazzino/deposito si accede dall'esterno sul fronte nord est

Il garage al piano terra, con affaccio sulla pubblica via è posto sul lato sud ovest, accessibile con ingresso carraio con porta basculante in lamiera ed ingresso dall'interno del fabbricato dall'ingresso comune.

Nel presente lotto oltre all'unità abitativa del piano primo è abbinato il garage e il deposito/magazzino, questi ultimi al piano terra.

### **Finiture e impianti**

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

I pavimenti del disimpegno/ingresso e dei locali vari sono in marmittoni/graniglia di varie dimensioni, con zoccolini in marmo che riprendono i colori base delle piastrelle. Nei balconi la parte perimetrale esterna è costituita da lastre in marmo travertino e le piastrelle sono in graniglia fine.

Le banchine e soglie delle finestre e porte finestre sono in lastre di marmo travertino. Stesso materiale ma rifinito a lucido, è stato inserito nella aperture delle porte interne.

Nel bagno sono presenti piastrelle quadrate in monocottura, con rivestimento nelle pareti perimetrali e sanitari bianchi.

Le finestre sono in profilati di alluminio colore argento, con apertura ad anta ed esternamente tapparelle in pvc che si raccolgono nei cassonetti interni sopra le aperture.

Il portoncino caposcala è del tipo blindato a due ante asimmetriche e sopra luce, le porte interne sono ad anta in legno con pannelli lisci o con l'inserimento di vetro.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta nella cucina e corpi radianti in ghisa.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico e impianto di allontanamento delle acque reflue domestiche.

Le balastrate dei balconi sono in profilati metallici a disegno semplice con finitura a smalto.

Le pareti interne ed i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati.

Il garage al piano terra ha pavimento in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, la porta che accede all'ingresso comune è in legno con aperura ad anta.

Il deposito/magazzino ha le caratteristiche del garage, la porta di accesso è in profilati di alluminio.

**Osservazioni in merito per l'unità di abitazione, garage e magazzino/depositivo.**

L'unità abitativa necessita di opere di manutenzione e non è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti, nelle porte interne e negli impianti, le finiture in generale risultano datate.

Si segnala la presenza di alcune lesioni su una parte del soffitto oltre alla presenza di macchie di condensa, è evidenziato in un punto del soffitto l'evento di una infiltrazione dal piano superiore.

Il garage necessita di manutenzione nella pavimentazione con evidenti situazioni di umidità di risalita dal terreno.

**Rappresentazione Fotografica Lotto 1 Foto unità oggetto della presente perizia**



*vista sul bagno*



*Ingresso/disimpegno e*



*camera e cucina*





interni e balcone



particolare pavimenti



magazzino/deposito



garage e

**2.2. LOTTO 2 comune di Forlì (FC) - via Andrea Facchinei n. 16 – alloggio (piano terra – interno 1) e autorimessa (piano terra).**

**Foglio catastale 149 particella 177 sub 6 (A/3 abitazione di tipo economico), sub 12 (C/6 autorimessa)**

4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

**Descrizione della unità individuata al LOTTO 2**

L'alloggio del presente Lotto si trova al piano terra con affacci sul fronte nord ovest e sud est.

L'autorimessa al piano terra di pertinenza dell'alloggio si trova sul fronte posteriore con accesso anche dall'appartamento.



L'alloggio è costituito da un ingresso/disimpegno, cucina abitabile, ripostiglio, pranzo, una camera da letto e un bagno.

La camera da letto e il bagno si affacciano sul lato sud est mentre la cucina, il ripostiglio e il pranzo si affacciano sul prospetto nord ovest.

L'accesso all'alloggio si trova di fronte all'ingresso comune.

Ha lo stesso livello per tutta la superficie.

Il garage è posto nella zona centrale del fronte posteriore ha l'accesso carraio dal lato sud ovest.

Il, con porta basculante in lamiera da ovest ed ingresso dall'interno dell'alloggio.

### **Finiture e impianti**

L'unità abitativa è stata oggetto recentemente di una ristrutturazione interna.

I pavimenti del disimpegno/ingresso e dei locali vari sono in piastrelle in monocottura a forma quadrata compreso il bagno

Le banchine e soglie delle finestre e porte finestre sono in lastre di marmo travertino.

Nel bagno sono presenti i sanitari e la doccia

Le finestre sono in profilati di pvc ad anta ribalta con vetro camera di recente sostituzione dei vecchi infissi, esternamente tapparelle in pvc che si raccolgono nei cassonetti interni sopra le aperture, all'esterno sono state collocate inferriate metalliche.

Il portoncino caposcala è del tipo blindato a due ante asimmetriche e sopra luce, le porte interne sono ad anta in legno con pannelli lisci e sono le porte inserite in origine.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta nella cucina e corpi radianti in ghisa.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico e impianto di allontanamento delle acque reflue domestiche.

Le pareti interne ed i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati.

Il garage al piano terra ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, la porta di accesso dall'appartamento è in legno a battente.

Nel garage la pavimentazione è in piastrelle in monocottura, la porta di accesso dall'alloggio è in legno tamburato ad anta liscia mentre la porta carraia è del tipo basculante in lamiera zincata. Il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

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

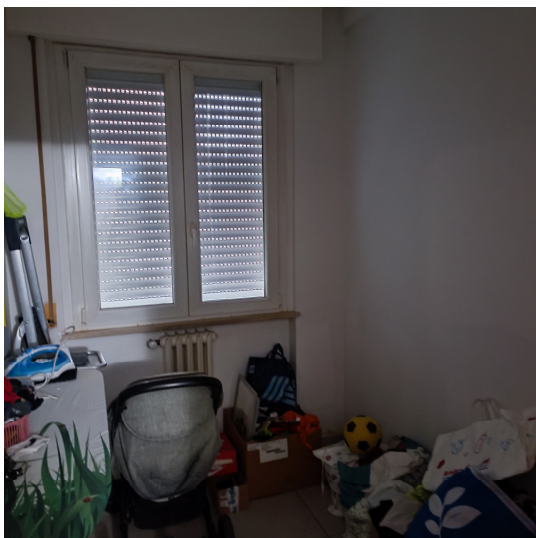
L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti interni e tapparelle, le porte interne sono datate

Sono in buone condizioni pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza in alcune porzioni delle pareti la presenza di umidità di risalita.

Si segnala la difformità della planimetria catastale del garage dove non è stata inserita graficamente la porta tra l'autorimessa e il disimpegno dell'alloggio

**Rappresentazione Fotografica Lotto 2**



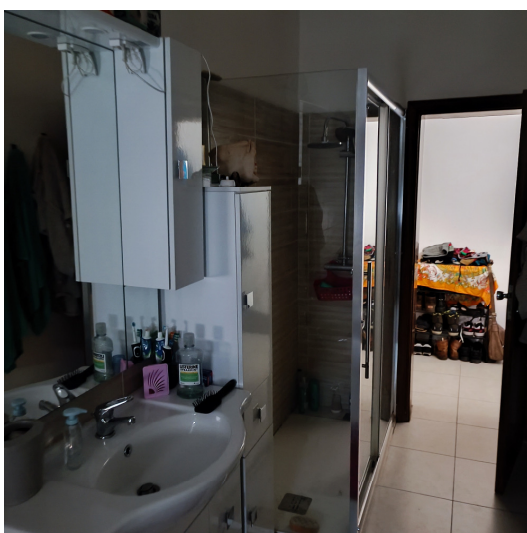
*cucina-pranzo*



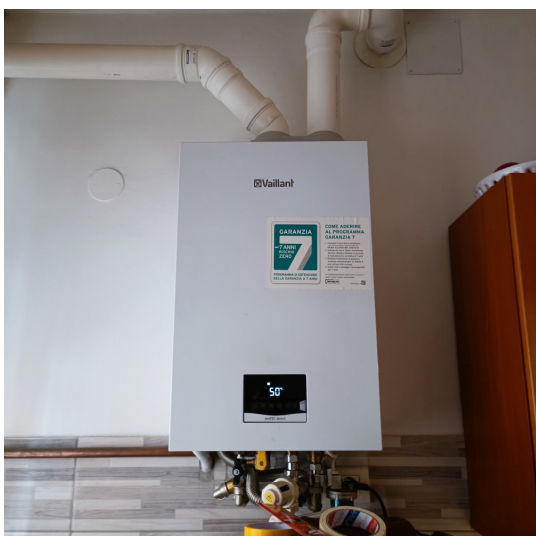
*camera e*



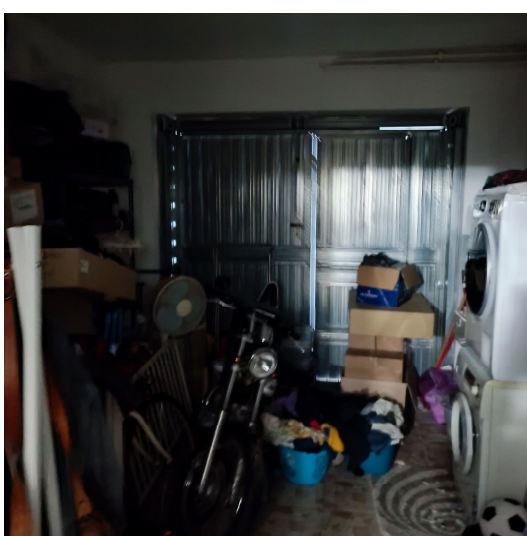
*vista porta accesso garage, bagno*



*disimpegno con*



*caldaia per riscaldamento e ACS, garage*



*particolare*

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

**3. Nuda Proprietà per 1/1** delle unità edilizie sopradescritte facenti parte dell'immobile condominiale posto in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 149 particella 177, vari subalterni, risultano intestati a:

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

**Usufrutto per 1/1** delle medesime unità è in capo a:

- \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

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

**Procedura esecutiva a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c. f. \*\*\*\*\***

**oggetto: pignoramento notificato da Tribunale di Forlì con sede in Forlì (FC) in data 13/3/2023, rep. 663/2023, trascritto in data 22/3/2023 ai nn. 5163/3647, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sui seguenti immobili:**

- ❖ 1/1 Nuda Proprietà su abitazione di tipo economico sito in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, foglio 149 particella 177 subalterno 2, consistenza 5 vani
- ❖ 1/1 Nuda Proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, foglio 149 particella 177 subalterno 6, consistenza 16 mq
- ❖ 1/1 Nuda Proprietà su abitazione di tipo economico sito in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, foglio 149 particella 177 subalterno 12, consistenza 4 vani
- ❖ 1/1 Nuda Proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, foglio 149 particella 177 subalterno 13, consistenza 21 mq
- ❖ 1/1 Nuda Proprietà su magazzini e locali di deposito sito in comune di Forlì (FC) via Andrea Facchinei 16, foglio 149 particella 177 subalterno 14, consistenza 9 mq

**Il sottoscritto \*\*\*\*\* , notaio in \*\*\*\*\* iscritto...in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì Cesena Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì**

**Certifica che**

**Premesso che gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fabbricato il quale insiste su ente urbano identificato al catasto terreni al foglio 149 particella 177. Quest'ultimo comprende il terreno al mappale 317 e porzione del terreno mappale 175.**

**In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in considerazione alla data del 6/4/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:**

**.....OMISIS.....**

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

Comune di Forlì (codice: D704) - FC – via Andrea Facchinei 16

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Facchinei 16

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36.72

3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08
4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	149	177	Ente Urbano	05	27				

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

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

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

7. Proprietà dell'immobile:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di USUFRUTTO per 1/1

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1

L'unità individuata LOTTO 1 (abitazione al piano primo e magazzino-locale di deposito e garage al piano terra), al momento del sopralluogo risulta occupata dall'esecutato e la propria famiglia

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che per l'unità del presente lotto c'è un contratto di comodato ad uso gratuito con la sig. \*\*\*\*\* "comodante" nella sua qualità di usufruttuaria del bene e i sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con la qualifica di "comodatari". Il contratto è stato firmato in data 15/5/2017 con durata indeterminata.

Alla scadenza i comodatari si obbligano a restituire al comodante il bene pienamente disponibile e nello stato in cui si trovava all'atto della consegna.

L'unità individuata LOTTO 2 (abitazione e garage al piano terra), al momento del sopralluogo risulta occupata con contratto di locazione.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che per l'unità del presente lotto c'è un contratto di locazione (n. 6952) con locazione agevolata di immobile ad uso abitativo, stipulato il 9/10/2023 e registrato il 30/10/2023. Durata dal 1/11/2023 al 31/10/2026. Corrispettivo annuo €. 6.000,00. Contratto tra la sig.ra \*\*\*\*\* (usufruttuaria dell'immobile - locatore) e \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

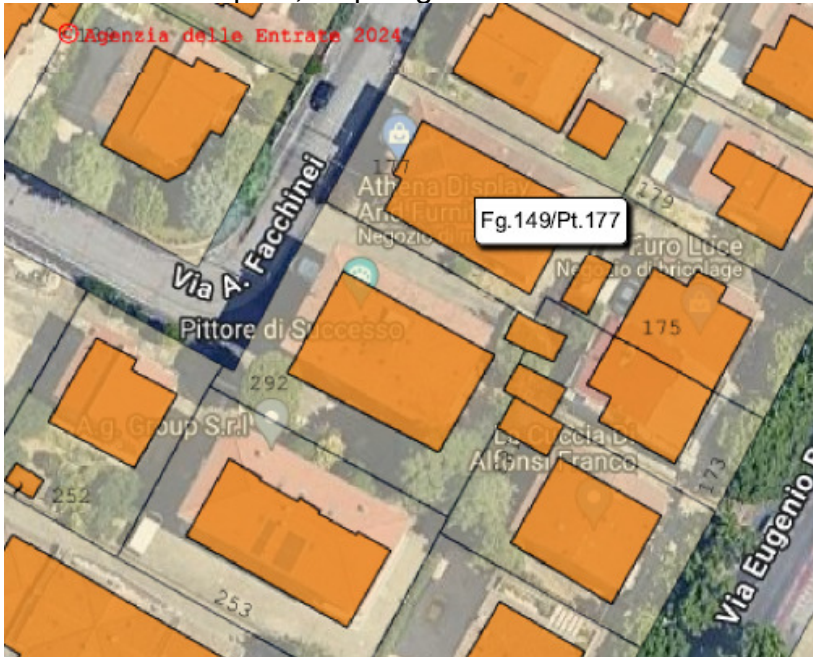




Stralcio di mappa foglio 149 comune di Forlì

**8.** Le unità in oggetto (Forlì via Andrea Facchinei n. 16) insistono nella particella 177 del fgl 149 in fabbricato del tipo condominiale destinato a residenze e pertinenze  
Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE



formaps

**9. - 10.** Le unità in oggetto sono inserite in fabbricato residenziale con più alloggi e le relative pertinenze.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti in via Andrea Facchinei 16 – Forlì e distinti come descritti:

- catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 13 natura C6, classe 3, rendita €. 108,46, superficie 21 mq
- catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 14 natura C2, classe 4, rendita €. 36,72, superficie 9 mq
- catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 2 natura A3, classe 4, rendita €. 406,08, Vani 5, superficie netta mq. 85, superficie lorda mq 88
- catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 6 natura C6, classe 3, rendita €. 82,63, superficie 21 mq
- catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 12 natura A3, classe 4, rendita €. 340,86, Vani 4, superficie netta mq. 75, superficie lorda mq 75

I subalterni fanno parte di un edificio condominiale. Mel fabbricato non è stato nominato un amministratore di condominio.

**11. - 12.** Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:  
*Il terreno avente la superficie di mq. 502 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 149 - 177*

**ELENCO DESTINAZIONI URBANISTICHE E VINCOLI**

- Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista - art.33 delle norme di RUE

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

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % ( per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M4B - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 453 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Area Centrale - art. 9 delle norme di PSC;



- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali
- art. 33 delle norme di PSC;
- Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

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

**13.** Dalla ricerca dal comune di Forlì si descrive quanto segue:

L'edificio in origine è stato realizzato ante 1 settembre 1967.

- Licenza n. 23554 del 17/9/1959 P.G. 14889/1959, unità ad abitabilità del 7/6/1960
- Licenza n. 25161 del 28/9/1960, P.G. 20666/60
- Licenza per lavori edili n. 31361/ Anno 1964 P.G. 11809 P. Spec. 3411 del 1/8/1964, unita ad abitabilità del 4/6/1965
- Licenza n. 32811 del 21/6/1965, P.G. 13473/65
- Licenza n. 37113 del 23/11/1967, P.G. 28171/67
- Licenza per lavori edili n. 39913/ Anno 1969 P.G. 3685 P. Spec. 1045 del 24/5/1969 per ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione in via Andrea Facchinei, unita abitabilità del 2/10/1969
- Licenza n. 41553 del 22/9/1970, P.G. 16602/70
- Licenza n. 1126 del 21/11/1971, P.G. 23958/1971
- Autorizzazione edilizia P.G. 48349/94 - P. Spec. 9313/94 per manutenzione straordinaria del fabbricato sito in via Facchinei 16
- Condonò P.G. 17141/1986, concessione in sanatoria n. 9003 del 8/2/1993, abitabilità n. 8505/92
- P.G. 48349/94 richiesta autorizzazione per lavori di straordinaria manutenzione
- P.G. 13140/2005 Denuncia di Inizio attività (D.I.A.), L.R. 25/11/2002, n. 31 artt. 8-9-10 lett. A Manutenzione straordinaria
- P.G. 98308/2009 Scheda tecnica di fine lavori del P.G. 13140 del 14/3/2005
- DIA in Sanatoria n. 207 del 16/9/2011 per opere Restauro e Risanamento conservativo – Civile abitazione e servizi in via A. Facchinei n. 16, domanda presentata con P.G. 2011/54594 del 20/6/2011
- CIL per Manutenzione Straordinaria P.G. 35550 del 4/5/2012 per unità distinta al foglio catastale 149 mappale 177 subalterno 2

**14.** L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente alle planimetrie catastali.

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

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

**LOTTO 1** Nell'appartamento al piano primo nel garage e nel magazzino al piano terra non sono presenti difformità evidenti

**LOTTO 2** Al piano terra nell'appartamento non sono presenti difformità. Nel confronto fra lo stato di fatto nella planimetria catastale del garage del 1969 non è rappresentata la porta di accesso dall'alloggio mentre nella planimetria catastale dell'appartamento la rappresentazione grafica è corretta.  
Occorre fare una variazione-aggiornamento catastale.

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

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

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

**16. – 17.** L'unità abitativa posta al piano terra distinta al foglio catastale 149 particella 177 subalterno 12 è dotata di certificazione energetica (Ape) n. 05204-463700-2023 del 2/8/2023 valido fino al 2/8/2033 che ha identificato l'immobile in classe energetica F con EP gl,nren 241,67 kWh/mq anno.

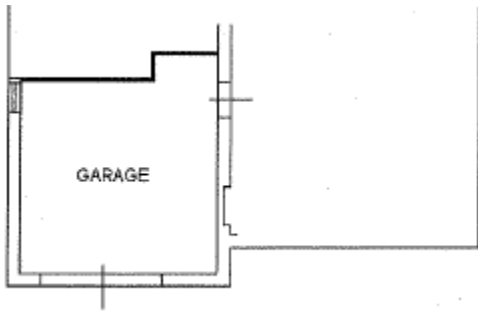
Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico relativamente al subalterno 2 della particella 177 del foglio 149. L'attestato di prestazione energetica – APE - ha assunto il numero 05204-537849-2024 scadente il 4/3/2034 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica F con EP gl,nren 292,61 kWh/mq anno

I certificati sono stati redatti dal \*\*\*\*\*

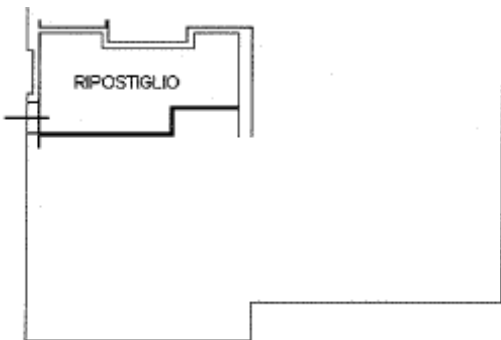
**18- 19.** Le unità immobiliari descritte, destinate catastalmente da abitazioni, autorimesse e deposito sono state censite al NCEU e al NCT e sono rappresentate in mappa.



*LOTTO 1 appartamento p. primo (fg 149 pc 177 sub 2)*

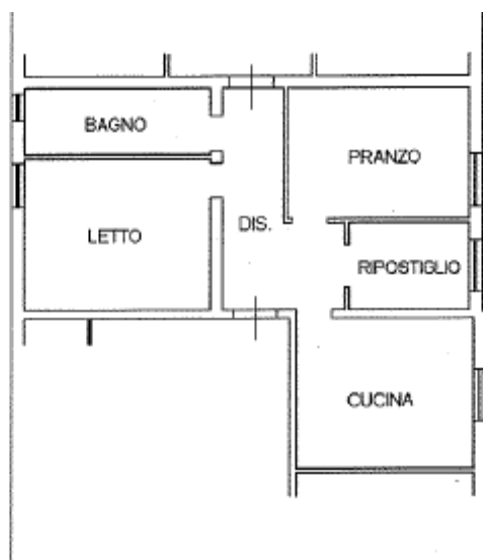


*LOTTO 1 garage p. terra (fg 149 pc 177 sub 13)*

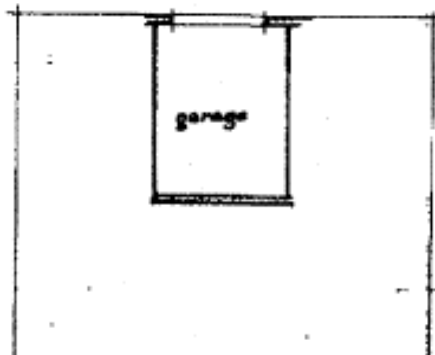


*LOTTO 1 magazzino/deposito (fg 149 pc 177 sub 14)*

*LOTTO 2 appartamento p. terra (fg. 149 pc 177 sub 12)*



LOTTO 2 appartamento p. terra (fg. 149 pc 177 sub 12)



LOTTO 2 garage p. terra (fg. 149 pc 177 sub 6)

## **20. UNITA' ABITATIVE, AUTORIMESSE E MAGAZZINO DEPOSITO in Forlì via Andrea Facchinei n. 16 – foglio catastale 149 particella 177**

### **STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2023 in Forlì – codice di zona D4– fascia periferica/Ospedaletto, Pianta, Foro Boario: residenziale, abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.200,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.450,00.

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato un valore medio di 1.675,00

Dal Borsino immobiliare si rilevano la seguente valutazione per immobili di 1° fascia media, da un minimo di 1.258,00 ad un massimo di 2.287,00 con un valore medio di 1.675,00 €/mq

Wikicasa per la zona in oggetto valuta un valore medio di 1.606,00€/mq

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

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

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo.

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

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

**LOTTO 1 - FORLÌ via Andrea Facchinei n. 16 – foglio catastale 149 particella 177 sub 2 piano primo (A/3 abitazione), sub 13 piano terra (C/6 autorimessa) e sub 14 piano terra (C/2 magazzino deposito) oltre BCNC**

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

**LOTTO 1**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
autorimessa	25.10	0.60	15.06
Deposito/magazzino	11.15	0.35	3.90
<b>PIANO PRIMO</b>			
Vani di abitazione	86.90	1.00	86.90
Balcone cucina	2.85	0.35	1.00
Balcone soggiorno	3.00	0.35	1.05
Balcone camera	2.00	0.30	0.60
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>108,51</b>

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

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

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

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 0.95

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.95

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

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

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via a. Facchinei n. 16

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

$$Kt = 0.85 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 = 0,77$$

$$V = 1.650,00 \times 0.77 = \text{€}/ \text{mq} \quad 1.270,50$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 108,51 \times 1.270,50 = \text{€. } 137.861,96 \text{ (valore della intera proprietà)}$$

**CALCOLO NUDA PROPRIETA'**

**Interesse Legale Vigente: 2,50%**

Età beneficiario	Coefficienti	Valore % usufrutto	Valore % nuda proprietà
93 - 99 anni	4	10	90

Valore della nuda proprietà

$$\text{€. } 137.861,96 \times 90\% = \text{€. } 124.075,76$$

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

Il valore della unità oggetto del presente lotto di €. 111.668,18 arrotondato ad **€. 111.700,00 (diconsi Euro centoundicimilasettecento/00)** relativo alla nuda proprietà

**LOTTO 2: FORLÌ' via Andrea Facchinei n. 16 – foglio catastale 149 particella 177 sub 12 piano terra (A/3 abitazione), sub 6 piano terra (C/6 autorimessa) oltre BCNC**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.700,00



## LOTTO 2

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Vani di abitazione	74.60	1.00	74.60
Autorimessa	16.80	0.60	10.08
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>84,68</b>

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

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

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

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 0.95

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

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

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via Andrea Facchinei n. 16

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

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0,90$$

$$V = 1.700,00 \times 0.90 = \text{€}/\text{mq } 1.530,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 84,68 \times 1.530,00 = \text{€. } 129.560,40$$

### CALCOLO NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Età beneficiario	Coefficienti	Valore % usufrutto	Valore % nuda proprietà
93 - 99 anni	4	10	90

Valore della nuda proprietà

$$\text{€. } 129.560,40 \times 90\% = \text{€. } 116.604,36$$

Stato locativo, coefficiente di merito – 10%

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait € 800,00

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

Il valore della unità oggetto del presente lotto di € 93.729,53 arrotondato ad **€ 93.750,00 (diconsi Euro novantatremilasettecentocinquanta/00)** relativo alla nuda proprietà

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) della nuda proprietà delle unità immobiliari posta in comune Forlì (FC) Andrea Facchinei 16, in particolare:

- *catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 13 natura C6, classe 3, rendita € 108,46, superficie 21 mq*

- *catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 14 natura C2, classe 4, rendita € 36,72, superficie 9 mq*

- *catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 2 natura A3, classe 4, rendita € 406,08, Vani 5, superficie netta mq. 85, superficie lorda mq 88*

- *catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 6 natura C6, classe 3, rendita € 82,63, superficie 21 mq*

- *catasto fabbricati foglio 149 particella 177 subalterno 12 natura A3, classe 4, rendita € 340,86, vani 4, superficie netta mq. 75, superficie lorda mq 75*

Pignoramento notificato da Tribunale di Forlì con sede in Forlì (FC) in data 13/3/2023, rep. 663/2023, trascritto in data 22/3/2023 ai nn. 5163/3647, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati. Procedura esecutiva a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c. f. \*\*\*\*\* , relativamente alla quota 1/1 Nuda Proprietà

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

Il fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia (abitazioni, autorimesse e magazzino/deposito) è destinato a residenze e pertinenze, posto in una zona periferica della città.

E' costituito da tre piani fuori terra, con struttura in muratura e tetto a padiglione, con forma planimetrica pressoché rettangolare

Ha ingresso comune dal fronte stradale con porta arretrata dalla linea del prospetto a formare una piccola loggia.

All'interno una scala comune collega tutti i piani dell'edificio.

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

Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco e tinteggiato mentre sul fronte stradale è rivestito con piastrelle di gres tipo mattone a vista e sulle proiezioni delle finestre e porte finestre è costituito da elementi rifiniti a ghiaietto, al piano terra il rivestimento delle pareti è costituito da lastre in marmo travertino

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, dall'area esterna, dall'ingresso al piano terra e dal collegamento verticale, dal ripostiglio oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Esterno fabbricato	struttura in muratura con fronte stradale rivestita con piastrelle similmattoni e elementi rifiniti in graniglia sulle proiezioni delle finestre e porte finestre e rivestimento in lastre di marmo travertino al piano terra. I prospetti laterali e posteriore intonacati e tinteggiati. Ingresso comune al piano terra arretrato dal filo del prospetto, con porta a due ante in profilati di alluminio e vetro Pavimenti esterni costituiti da marciapiede perimetrale in battuto di cemento e la restante area con bitume di asfalto
Interno fabbricato	ingresso comune con pavimento in lastre di marmo, (necessità di manutenzione al piano terra a causa dell'ammaloramento per umidità di risalita) Scala comune con gradini in marmo chiaro e alzata in marmo rosso verona. Ringhiere in metallo a disegno semplice
Impianti: idrico: ascensori e montacarichi scarichi	presente no si Copertura a padiglione, sporto di gronda in elementi prefabbricati in cls, lattoneria in rame.

Il fabbricato è di tipo residenziale con pertinenze (cinque alloggi) su tre piani fuori terra

### **DESCRIZIONE LOTTO 1**

Forlì via Andrea Facchinei 16

– alloggio (piano primo – interno 3), autorimessa (piano terra) e vano deposito/magazzino (piano terra)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36,72
3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08

#### Descrizione della unità abitativa e pertinenze

L'alloggio del presente lotto è posto sul fronte stradale, al piano primo.

E' costituito da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto e bagno. Tre balconi completano l'appartamento

Al piano terra si trova il garage sul fronte stradale, accessibile anche dall'interno dell'ingresso comune. Sullo stesso piano si trova il vano magazzino/deposito con accesso dal lato nord est.

#### Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano primo, deposito/magazzino e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale (non si è potuto ottenere gli elaborati depositati in comune per gli eventi calamitosi del maggio 2023)

Non sono state evidenziate difformità rilevanti.

Presenza di condensa in alcune parti delle finiture dell'alloggio e presenza di macchia in un vano per l'infiltrazione dal piano superiore.

Umidità di risalita nei vani del piano terra (garage e deposito/magazzino)

L'unità abitativa nel suo complesso è in scarse condizioni manutentive sia nei serramenti che nelle porte interne, negli impianti e nelle finiture.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare.

Prese in considerazioni le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 500,00 mensili.

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

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE**

infissi esterni:	tapparelle in pvc e cassonetti interni sopra le aperture
infissi interni	In profilati di alluminio (datati): portoncino caposcala a due ante asimmetriche del tipo blindato. Porte interne ad anta con pannello liscio o con inserimento di vetro stampato (datate) Porta carraia garage basculante in lamiera zincata Porta di accesso al garage dall'ingresso comune, ad anta in pannello liscio in legno Porta ingresso magazzino/deposito in profilati di alluminio del tipo cieco
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
pavimenti	in piastrelle in graniglia-marmettoni di varie cromie. Zoccolini in marmo con colori simili alla cromia della piastrelle. Nel bagno piastrelle in monocottura. Nei balconi piastrelle in graniglia e sui bordi perimetrali esterni in lastre di marmo travertino. Nel garage e deposito/magazzino battuto di cemento
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile (l'unità necessita di opere di manutenzione)
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi in ghisa
scarichi	si
cantina	no. Presenza di vano destinato a deposito/magazzino
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna	si (in comune con altre unità)

**DESCRIZIONE LOTTO 2**

Forlì - via Andrea Facchinaei n. 16

alloggio (piano terra – interno 1) e autorimessa (piano terra).

4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

**Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze**

L'alloggio si trova al piano terra, nella zona centrale del fabbricato con affacci a est e ovest

L'accesso avviene dall'ingresso/disimpegno comune.

E' costituito da ingresso/disimpegno, cucina ripostiglio, pranzo, una camera da letto e bagno.

Il garage, posto sulla parte posteriore del fabbricato, è accessibile anche dall'interno dell'alloggio

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

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale (non si è potuto ottenere gli elaborati depositati in comune per gli eventi calamitosi del maggio 2023)

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si ravvisa che la planimetria del garage redatta nel 1969 non è evidenziata la porta di accesso tra l'appartamento e il garage stesso

Presenza di umidità di risalita nei vani del piano terra (garage e deposito/magazzino)

L'unità abitativa nel suo complesso è in discrete condizioni manutentive sia nei serramenti che nelle porte interne, negli impianti e nelle finiture.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare.

Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 450,00 mensili.

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

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	tapparelle in pvc e cassonetti interni sopra le aperture. Inferriate metalliche alle finestre
infissi interni	In pvc, portoncino caposcala a due ante asimmetriche del tipo blindato. Porte interne ad anta con pannello liscio o con inserimento di vetro stampato (datate) Porta carraia garage basculante in lamiera zincata Porta di accesso al garage dall'alloggio, ad anta in pannello liscio in legno
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
pavimenti	in piastrelle in monocottura.
abitabilità-usabilità	Nel garage in piastrelle di monocottura l'immobile è utilizzabile. Ha subito recentemente opere di manutenzione e restauro
Impianti:	

idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a in ghisa
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	no
Area esterna	si (in comune con altre unità)

**23.** LOTTO 1 costituito da appartamento al piano primo, garage e magazzino al piano terra, distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 2 (A/3 abitazione), subalterno 13 (C/6 autorimessa) e subalterno 14 (C/2 magazzino-deposito)

LOTTO 2 costituito da appartamento e garage distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 12 (A/3 abitazione) e subalterno 6 (C/6 autorimessa)

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

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

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue:  
Il sig. \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

Nessuna Annotazione sull'estratto di matrimonio.

**26.** Dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia si ricava quanto segue:

L'alloggio identificato come LOTTO 1, al momento del sopralluogo risulta occupato da

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\*

L'alloggio identificato come LOTTO 2, al momento del sopralluogo risulta occupato da

\*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*

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

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a persona fisica. Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione con imposta di registro

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

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed



una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti), l'allegato "A".

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

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

Forlì 23 aprile 2024

Con osservanza

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

**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **58/2023 R.G.**

Giudice Dott. Fabio SANTORO

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

Debitore: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 nuda proprietà

Risulta pignorata l'intera quota di 1/1 nuda proprietà di:  
 - \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* ) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

**Visura per soggetto** Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Facchinei 16

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36,72
3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08
4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

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

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	ca		dominicale	Agrario
1	149	177	Ente Urbano	05	27			

Gli immobili:

Pervennero all'esecutato \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* per quota 1/1 Nuda Proprietà, alla sig.ra \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota 1/1 Usufrutto in virtù di atto causa di morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Forlì (FC) in data 3/6/2008 rep. n. 24/766/8 e trascritto il 7/7/2008 ai nn. 13326/7634 in morte di \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\* – eredità devoluta in virtù di testamento pubblicato dal notaio \*\*\*\*\* in data 19/6/2007 rep. n. 40825/14413 e trascritto il 11/9/2008 ai nn. 17929/10334 (con atto per causa morte ai rogiti del notaio \*\*\*\*\* data \*\*\*\*\* rep. n. \*\*\*\*\* e trascritto il 31/1/2012 ai nn. 2053/1491, risulta accettazione espressa di eredità in morte di \*\*\*\*\* da parte degli eredi

Nota Bene. Si rileva rinuncia ad azione di riduzione ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* ai nn. 2055/1493.

Pignoramento notificato da Tribunale di Forlì con sede in Forlì (FC) in data 13/3/2023, rep. 663/2023, trascritto in data 22/3/2023 ai nn. 5163/3647, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati.

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Facchinei n. 16  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da un alloggio posto al piano primo con autorimessa pertinenziale e vano-magazzino al piano terra e alloggio con autorimessa pertinenziale al piano terra e beni comuni non censibili (BCNC).

In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:

LOTTO 1 costituito da appartamento al piano primo, garage e magazzino al piano terra, distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 2 (A/3 abitazione), subalterno 13 (C/6 autorimessa) e subalterno 14 (C/2 magazzino-deposito)

LOTTO 2 costituito da appartamento e garage distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 12 (A/3 abitazione) e subalterno 6 (C/6 autorimessa)

e i beni comuni non censibili (BCNC), in particolare subalterno 15 (corte); subalterno 16 (ingresso al piano terra); subalterno 17 (ripostiglio al piano terra, comune ai subalterni 2 – 3 – 9 – 10 – 12) e subalterno 18 (vano scala al piano t-1-2 comune ai subalterni 2 – 3 – 9 – 10 - 12)

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

Il fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia (abitazioni, autorimesse e magazzino/deposito) è destinato a residenze e pertinenze, posto in una zona periferica della città.

E' costituito da tre piani fuori terra, con struttura in muratura e tetto a padiglione, con forma planimetrica pressoché rettangolare

Ha ingresso comune dal fronte stradale con porta arretrata dalla linea del prospetto a formare una piccola loggia.

All'interno una scala comune collega tutti i piani dell'edificio.

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

Esternamente l'edificio è rifinito con intonaco e tinteggiato mentre sul fronte stradale è rivestito con piastrelle di gres tipo mattone a vista e sulle proiezioni delle finestre e porte finestre è costituito da elementi rifiniti a ghiaietto, al piano terra il rivestimento delle pareti è costituito da lastre in marmo travertino

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, dall'area esterna, dall'ingresso al piano terra e dal collegamento verticale, dal ripostiglio oltre a quanto stabilito dall'art. 1117 del C.C.

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Esterno fabbricato

struttura in muratura con fronte stradale rivestita con piastrelle similmattoni e elementi rifiniti in graniglia sulle proiezione delle finestre e porte finestre e rivestimento in lastre di marmo travertino al piano terra.

I prospetti laterali e posteriore intonacati e tinteggiati.

Ingresso comune al piano terra arretrato dal filo del prospetto, con porta a due ante in profilati di alluminio e vetro

Pavimenti esterni costituiti da marciapiede perimetrale in battuto di cemento e la restante area con bitume di asfalto

Interno fabbricato ingresso comune con pavimento in lastre di marmo, (necessità di manutenzione al piano terra a causa dell'ammaloramento per umidità di risalita)

Scala comune con gradini in marmo chiaro e alzata in marmo rosso verona. Ringhiere in metallo a disegno semplice

Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi no  
 scarichi si

Copertura a padiglione, sporto di gronda in elementi prefabbricati in cls, lattoneria in rame.

Il fabbricato è di tipo residenziale con pertinenze (cinque alloggi) su tre piani fuori terra

**DESCRIZIONE LOTTO 1**

Forlì via Andrea Facchinei 16

– alloggio (piano primo – interno 3), autorimessa (piano terra) e vano deposito/magazzino (piano terra)

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	149	177	13	C/6	3	21 mq	Totale: mq. 25	108,46
2	149	177	14	C/2	4	9 mq	Totale: mq. 10	36,72
3	149	177	2	A/3	4	5 vani	Totale mq. 88 Totale escluse aree scoperte 85 mq	426,08

Descrizione della unità abitativa e pertinenze

L'alloggio del presente lotto è posto sul fronte stradale, al piano primo.

E' costituito da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto e bagno. Tre balconi completano l'appartamento

Al piano terra si trova il garage sul fronte stradale, accessibile anche dall'interno dell'ingresso comune. Sullo stesso piano si trova il vano magazzino/deposito con accesso dal lato nord est.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano primo, deposito/magazzino e garage al piano terra.

Non sono state evidenziate difformità rilevanti.

Presenza di condensa in alcune parti delle finiture dell'alloggio e presenza di macchia in un vano per l'infiltrazione dal piano superiore.

Umidità di risalita nei vani del piano terra (garage e deposito/magazzino)

L'unità abitativa nel suo complesso è in scarse condizioni manutentive sia nei serramenti che nelle porte interne, negli impianti e nelle finiture.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE**

infissi esterni:	tapparelle in pvc e cassonetti interni sopra le aperture
infissi interni	In profilati di alluminio (datati): portoncino caposcala a due ante asimmetriche del tipo blindato. Porte interne ad anta con pannello liscio o con inserimento di vetro stampato (datate) Porta carraia garage basculante in lamiera zincata Porta di accesso al garage dall'ingresso comune, ad anta in pannello liscio in legno Porta ingresso magazzino/deposito in profilati di alluminio del tipo cieco
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
pavimenti	in piastrelle in graniglia-marmettoni di varie cromie. Zoccolini in marmo con colori simili alla cromia della piastrelle. Nel bagno piastrelle in monocottura. Nei balconi piastrelle in graniglia e sui bordi perimetrali esterni in lastre di marmo travertino. Nel garage e deposito/magazzino battuto di cemento
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile (l'unità necessita di opere di manutenzione)
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi in ghisa
scarichi	si
cantina	no. Presenza di vano destinato a deposito/magazzino
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna	si (in comune con altre unità)

**DESCRIZIONE LOTTO 2**

Forlì - via Andrea Facchinaei n. 16

alloggio (piano terra – interno 1) e autorimessa (piano terra).

4	149	177	6	C/6	3	16 mq	Totale mq 17	82,63
5	149	177	12	A/3	4	4 vani	Totale mq. 75 Totale escluse aree scoperte 75 mq	340,86

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

**Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze**

L'alloggio si trova al piano terra, nella zona centrale del fabbricato con affacci a est e ovest

L'accesso avviene dall'ingresso/disimpegno comune.

E' costituito da ingresso/disimpegno, cucina ripostiglio, pranzo, una camera da letto e bagno.

Il garage, posto sulla parte posteriore del fabbricato, è accessibile anche dall'interno dell'alloggio

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

Dal confronto fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si ravvisa che la planimetria del garage redatta nel 1969 non è evidenziata la porta di accesso tra l'appartamento e il garage stesso

Presenza di umidità di risalita nei vani del piano terra (garage e deposito/magazzino)

L'unità abitativa nel suo complesso è in discrete condizioni manutentive sia nei serramenti che nelle porte interne, negli impianti e nelle finiture.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	tapparelle in pvc e cassonetti interni sopra le aperture. Inferriate metalliche alle finestre
infissi interni	In pvc, portoncino caposcala a due ante asimmetriche del tipo blindato. Porte interne ad anta con pannello liscio o con inserimento di vetro stampato (datate) Porta carraia garage basculante in lamiera zincata Porta di accesso al garage dall'alloggio, ad anta in pannello liscio in legno
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
pavimenti	in piastrelle in monocottura. Nel garage in piastrelle di monocottura
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile. Ha subito recentemente opere di manutenzione e restauro
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a in ghisa
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	no
Area esterna	si (in comune con altre unità)

L'unità abitativa posta al piano terra distinta al foglio catastale 149 particella 177 subalterno 12 è dotata di certificazione energetica (Ape) n. 05204-463700-2023 del 2/8/2023 valido fino al 2/8/2033 che ha identificato l'immobile in classe energetica F con EP gl,nren 241,67 kWh/mq anno.

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico relativamente al subalterno 2 della particella 177 del foglio 149. L'attestato di prestazione energetica – APE - ha assunto il



numero 05204-537849-2024 scadente il 4/3/2034 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica F con EP gl,nren 292,61 kWh/mq anno

LOTTO 1 appartamento al piano primo, garage e magazzino al piano terra, distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 2 (A/3 abitazione), subalterno 13 (C/6 autorimessa) e subalterno 14 (C/2 magazzino-deposito)

Il valore della unità oggetto del presente lotto è di **€. 111.700,00 (diconsi Euro centoundicimilasettecento/00)** relativo alla nuda proprietà

LOTTO 2 costituito da appartamento e garage distinti al foglio catastale n. 149 particella 177 subalterno 12 (A/3 abitazione) e subalterno 6 (C/6 autorimessa)

Il valore della unità oggetto del presente lotto di **€. 93.750,00 (diconsi Euro novantatremilasettecentocinquanta/00)** relativo alla nuda proprietà

**NOTE.**

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

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

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita e/o copie successioni</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglie, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. estratto dal sistema Metropolis Web</i>
<i>Atti di locazione, comodato ecc.</i>
<i>Copia contratti di locazione e/o comodato</i>
<i>APE certificati energetici</i>

*La presente relazione di stima si compone di n. 34 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:*

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

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

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 23 aprile 2024

---

L'Esperto Stimatore Arch. Elio FIORINI