

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
*G. E.*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI**

**relativa a:**  
**Esecuzione immobiliare n. 52/2020**

promossa da

contro

**esperto stimatore: ing.**

## OPERAZIONI PERITALI

### INCARICO

In data 26/11/2020, essendo stato nominato esperto stimatore per la valutazione dei beni pignorati, ho prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del modulo di accettazione, inviato telematicamente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. In seguito a proroga richiesta e concessa dal G.E. l'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima del 08/02/2022, come da decreto di differimento udienza del 26/07/2021; la data di consegna è stata fissata per il 09/01/2022.

### COMUNICAZIONE

Si è fissato, tramite il custode, delegato da \_\_\_\_\_, l'inizio delle operazioni peritali il giorno 19/07/2021.

### SOPRALLUOGO

Il giorno 19/07/2021 alle ore 16:00, avendo già esaminato i documenti agli atti e preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'Agenzia del Territorio per il reperimento della documentazione richiesta, mi sono recato sul posto all'ora stabilita.

Nel corso della visita, avvenuta in presenza del sig. \_\_\_\_\_, del delegato di \_\_\_\_\_ e dei miei collaboratori, ho rilevato direttamente e accuratamente tutti gli elementi necessari per eseguire la valutazione e verificare di persona la corrispondenza tra lo stato reale degli immobili pignorati e quello risultante dalla documentazione progettuale. Il sopralluogo, è terminato alle ore 18:00 circa.

### CREDITORI INTERVENUTI

Dalla documentazione agli atti presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari risultano i seguenti creditori intervenuti:

- Avv. \_\_\_\_\_ Creditore Avv. \_\_\_\_\_ e Avv. \_\_\_\_\_

### VENDITA IN LOTTI

Trattandosi di un solo immobile, non è necessaria la suddivisione in lotti.

ABITAZIONE IN VIALE BOLOGNESI, 19 A FORLÌ



Ingresso da Viale Bolognesi 19



Fronte via Renato Serra

**DATI CATASTALI**

L'area sulla quale si trovano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al foglio 202, particella 504 (ente urbano) di mq 416 del Catasto Terreni del comune di Forlì.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari risultano identificate come segue:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
202	504	14	A/2	5	11,5 vani	Totale: 205 mq Totale escluse aree scoperte: 204 mq	Euro 1959,95

Il sub. 14 comprende un appartamento al piano primo e due cantine al piano seminterrato.

Parti comuni: disimpegno e scale da piano interrato a piano sottotetto; terrazze in comune al piano sottotetto, area cortilizia BCNC Fg. 202 sub. 502, con ingresso dalla particella 480.

L'immobile, alla data del 05/01/2021, risulta ancora intestato a  
per 3/4 e a  
per 1/4.

A seguito della mia istanza all'Agenzia Entrate del 25 luglio 2021 concernente rettifica toponomastica e aggiornamento delle particelle originate dalla divisione (n. 4767.1/2006) l'immobile alla data del 06/12/2021 risulta intestato a:

proprietà di 1/4

proprietà di 3/4.

## CARATTERISTICHE GENERALI

### UBICAZIONE

L'unità immobiliare pignorata si trova nel Comune di Forlì, Viale Domenico Bolognesi n. 19 interno 4, in un fabbricato inserito nel condominio denominato " " (composto da due palazzine gemelle e da una corte comune) ed è costituita da un'abitazione al piano primo e cantine al piano seminterrato oltre a parti comuni.

L'immobile è ubicato nel centro di Forlì ed è raggiungibile dall'uscita "Forlì" dell'Autostrada A14, che si trova a circa 7 Km di distanza.

### VINCOLI

L'area, compresa nella tavoletta n.240-SO della cartografia del P.T.C.P. in scala 1:25.000, è inclusa nel territorio pianificato.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

In base agli strumenti urbanistici vigenti, l'area su cui sorge il fabbricato ha la seguente destinazione urbanistica:

PSC - sistema territoriale tavola ST - *Ambiti urbani consolidati Area centrale* (art. 9) inclusi nel *Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana* (art. 8).

Secondo l'articolo 30 comma 2 del Testo unico dell'edilizia (D.P.R. 06/06/2001 n. 380) non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento poiché l'area interessata costituisce pertinenza di un edificio censito nel catasto fabbricati e la sua superficie complessiva è inferiore a mq 5.000.

## DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

### PROPRIETÀ

proprietario per 3/4

proprietario per 1/4

### ACQUISIZIONE DEL BENE

Quanto sopra descritto risulta in proprietà del signor \_\_\_\_\_ per successione di \_\_\_\_\_ (Dich. n. 49 volume 762 del 6 marzo 2008, in atti dal 07/03/2008) e accettazione di eredità di \_\_\_\_\_ in data 27 aprile 2020 dopo la rinuncia all'eredità di \_\_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_\_ e dei figli con Atto del notaio \_\_\_\_\_ del 16 settembre 2019, Rep. n. 28843, Raccolta n. 17348, registrato a Forlì il 24 settembre 2019.

### ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione allegata agli atti si è riscontrata piena corrispondenza tra i beni pignorati e i loro identificativi catastali eccetto che per le informazioni toponomastiche di cui si specifica in seguito.

Il pignoramento del 22/11/2019, rep. 2386 Tribunale di Forlì, trascritto a Forlì il 22/11/2019, reg. gen. n.3354 e reg. part. n.2224, a favore di avv.

contro \_\_\_\_\_ riguarda la seguente unità immobiliare urbana distinta al Catasto Fabbricati:

- Comune di Forlì, Viale Bolognesi 19:  
abitazione (cat. A/2) Foglio 202, part. 504, sub. 14,

Avendo rilevato che sulla visura catastale dell'unità immobiliare distinta al subalterno 14 era erroneamente indicato un diverso numero civico, si è presentata una richiesta di variazione toponomastica all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio (PROT. ASP 17447/21 PROT.13562/21) al fine di riportare i dati corretti.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In allegato la certificazione contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, con riferimento al 22/07/2021.

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 5157 Registro Generale 8996**

**Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/762 del 28/02/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE**

*Nota disponibile in formato elettronico*

**2. TRASCRIZIONE del 23/01/2020 - Registro Particolare 771 Registro Generale 1041**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 8689 del 18/10/2019  
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI QUALITA' DI EREDE**

*Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico*

*Documenti successivi correlati:*

**1. Annotazione n. 508 del 24/02/2020 (PROPOSIZIONE RICORSO AL  
TRIBUNALE)**

**3. TRASCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 2224 Registro Generale 3354**

**Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FORLI'  
Repertorio 3783 del 15/12/2019**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

*Nota disponibile in formato elettronico*

## CONSISTENZA

Dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto si rileva quanto segue:

- l'abitazione al primo piano (sub. 14) è costituita dai seguenti locali: ingresso 13,25 mq, soggiorno 1 24,20 mq; soggiorno 2 14,96 mq; corridoio 16,57 mq; ripostiglio 4,73 mq; studio 16,06 mq; cucina 13,43 mq; balcone 1 2,85 mq; camera S1 13,20 mq; camera S2 9,86 mq; camera D 22,44 mq; balcone camera 2,13 mq; bagno 1 8,06 mq; camera S3 7,75 mq; disimpegno 2 mq; bagno 2 2,92 mq. (totale 174,31 mq).
- cantina al piano seminterrato: cantina 1 12,32 mq; cantina 2 16,20 mq; cantina 3 6,03 mq.

## DESCRIZIONE

Le unità oggetto di valutazione fanno parte di un edificio condominiale con svariate unità immobiliari con destinazione residenziale e uffici.

Il fabbricato è posizionato in viale Bolognesi a ridosso del centro storico di Forlì, in una zona confinante con ampie aree verdi. La zona risulta essere perfettamente asservita dai trasporti pubblici e comunque è raggiungibile con i propri mezzi (automobile) in quanto il fabbricato è situato vicino alla cintura che delimita la zona a traffico limitato.

Il fabbricato è stato costruito all'inizio del secolo scorso ed ha una struttura mista in muratura portante ed elementi in C.A., intonacata e tinteggiata.

Esternamente il fabbricato si sviluppa in quattro piani fuori terra oltre al piano interrato destinato a servizi.

Sul fronte in viale Bolognesi è presente un portone al civico 19 dal quale attraverso un ampio androne di ingresso si raggiunge attraverso una rampa il vano scala. Mediante la scala si raggiungono i pianerottoli di piano dai quali si accede alle unità immobiliari destinate a uffici e alle abitazioni, fra le quali l'unità oggetto di stima. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento al primo piano, contrassegnato dall'int. 4 ha finiture risalenti per la maggior parte agli anni 60.

È presente un portoncino d'ingresso in legno, le porte sono in legno verniciato con maniglie in metallo e stipiti coordinati. Le finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in legno verniciato in colore verde.

Le pavimentazioni dell'ingresso e del corridoio sono realizzate in palladiana di marmo multicolore; nei locali di soggiorno la pavimentazione è in legno mentre nelle restanti camere, eccettuata la grande camera da letto in fondo e i bagni, la pavimentazione è in piastrelle di graniglia di varie dimensioni. La pavimentazione del bagno principale è realizzata in tessere di piccole dimensioni mentre i rivestimenti sono in ceramica bianca; presenta una normale dotazione di sanitari con vasca. Il bagno di servizio, con analoghe finiture di pavimenti e rivestimenti, ha un lavandino, un wc e una vaschetta per il bucato. La cucina ha un rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica e una porta di ingresso a vetri. Uno scaldacqua è stato montato accanto al piano cottura. In tutto l'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in colore chiaro.

L'abitazione è dotata di citofono, l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, presenta una normale dotazione di luci e prese e appare non conforme alla Legge 46/90.

Per quanto riguarda il riscaldamento e l'acqua sanitaria dell'appartamento, è presente una caldaia murale, con radiatori in ghisa. Come già detto un ulteriore scaldacqua è stato installato nel locale cucina.

L'appartamento, pur apparendo datato nelle finiture, ha spazi di grandi dimensioni e muri e pareti di spessore generoso che contribuiscono ad un buon comfort termoigrometrico.

Le cantine presentano finiture in linea con l'uso, con pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

## **CRITERI GENERALI DI STIMA**

### **VALORE COMMERCIALE**

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

### **DIVISIBILITÀ**

Le unità immobiliari sono state pignorate per l'intera proprietà, pertanto non si è considerata l'ipotesi di redigere un progetto di divisione.

### **REGIME FISCALE**

La cessione dei beni sarà soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della "prima casa") e alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dopo aver ricostruito la cronologia delle proprietà a partire dall'atto di acquisto e dai nominativi in mio possesso ho presentato una richiesta allo sportello edilizia del Comune di Forlì. Dalla ricerca effettuata dagli addetti del Comune è stato possibile risalire ad un serie di pratiche edilizie relative a unità immobiliari del fabbricato denominato Condominio " ", relativamente ai due immobili oggetto di stima dalla consultazione sono stati individuati i seguenti titoli edilizi:

- 18-11-1949 Licenza 10301 PG 17412-49 unita PG 18583-50 rilasciata a per "*costruzione di fabbricato in viale Bolognesi*".
- 17-07-1951 n. d'ordine 684 Abitabilità del fabbricato di piani 4 e ambienti 80 (abitab. 46).
- 10-10-1986 PG 47310 Conc. a sanatoria n.9044 25-11-1992 (facciate, cantine).
- 10-10-1986 PG 47336 Conc. a sanatoria n.9090 25-11-1992 (App. Custode)
- 10-10-1986 PG 47889 Conc. a sanatoria n.8500 12-11-1992 (Unità ) creazione di due vani cantina ed aumento della Superficie Utile mediante inglobamento di parte di una scala condominiale mai costruita, esecuzione di opere interne.
- 12-11-1992 concessione in sanatoria n. 8500.
- DIA 15526/2000 in data 27/03/2000 per manutenzione straordinaria di facciate, impianto elettrico parti comuni, posti auto in area cortilizia e revisione rete di raccolta acque piovane.

### ABITABILITÀ

- 1992-11-20 Abitabilità n. 7996 per concessione in sanatoria n. 8500 del 12 novembre 1992.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

In forza della certificazione di abitabilità emessa, le difformità riscontrate, ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della legge regionale n. 23 del 21/10/2004, possono essere classificate quali tolleranze costruttive.

## ALTRE CONSIDERAZIONI

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna risulta una certificazione relativa alla unità immobiliare al primo piano redatta dalla Geom. \_\_\_\_\_ in data 19/12/2019.

Si è rilevato che rispetto a quanto indicato nell'attestato è stato installato uno scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, questo comporta la necessità di una revisione dell'A.P.E. Pertanto ho conferito all'ing.

di Forlì l'incarico di aggiornare l'attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile ricade in classe F con indice di prestazione energetica EPgl,nren = 170,89 kWh/mq/anno.

### STIMA DEL CANONE LOCATIVO

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona C1 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

– da € 5,40 a € 6,60 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

È stato stimato il valore medio di tale intervallo, assumendo la quotazione mensile al metro quadrato di € 6,00, che è stata moltiplicata per la superficie utile lorda di ciascun lotto. Dal rilievo eseguito sul posto, dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue:

mq 194,26 abitazione.

$6,00 \times 194,26 = € 1165,56$

Il totale viene approssimato a **€ 1.165,00** (canone locativo mensile).

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari sono incluse nel condominio " \_\_\_\_\_ ", amministrato dalla \_\_\_\_\_ di Forlì. Dalle informazioni assunte presso l'amministratore risulta quanto segue:

1. Le spese condominiali annue di gestione e manutenzione ordinaria sono circa € 1.500,00

2. Non sono stati deliberati interventi di carattere straordinario, è in corso uno studio di fattibilità per eventuale uso del cosiddetto Superbonus fiscale 110%.
3. Spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia  
 $€ 1500 + € 1482,68 = € 2.982,68$

#### OMISSIONI FISCALI

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

#### CONFINI

Appartamento al piano primo confinante con vano scala e con l'altro appartamento al piano primo.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona C1 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.400,00 a € 1.700,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale;

È stato stimato il valore medio di tale intervallo, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.550,00, che è stata moltiplicata per la superficie utile lorda di ciascun lotto. Dal rilievo eseguito sul posto, dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici utili lorde sono state calcolate come segue:

mq 213,00 (abitazione e cantine).

$1.550,00 \times 213,00 = € 330.150,00$

Al valore di stima di € 330.150,00, così ottenuto, si sottraggono le spese condominiali insolute, pari a € 2.982,68, e si applica una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo un valore finale di € 294.450,59 che si arrotonda a **€ 294.500,00**.

**ELENCO ALLEGATI**

- A. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
- B. FOTOGRAFIE**
- C. INQUADRAMENTO GENERALE**
- D. PLANIMETRIE CATASTALI**
- E. ELABORATI PROGETTUALI**
- F. QUOTAZIONI IMMOBILIARI**
- G. REGOLARITÀ EDILIZIA**
- H. ATTO DI PROVENIENZA**
- I. VISURE CATASTALI**
- J. NOTE DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTI**
- K. RELAZIONI NOTARILI**
- L. CERTIFICATI ANAGRAFICI**
- ~~M. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~**
- N. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**
- O. SPESE CONDOMINIALI**
- P. RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- Q. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**
- R. ISPEZIONE IPOTECARIA**

## SOMMARIO

OPERAZIONI PERITALI	2
DATI CATASTALI	4
CARATTERISTICHE GENERALI	5
DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE	6
CONSISTENZA	8
DESCRIZIONE	9
CRITERI GENERALI DI STIMA	11
REGOLARITÀ EDILIZIA	12
ALTRE CONSIDERAZIONI	13
VALUTAZIONE	15
ELENCO ALLEGATI	16
SOMMARIO	17