

PERIZIA PRIVAC

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare N. 144/2023

promossa da
XXXXX SPV S.R.L.

contro
XXXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXXX XXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI



LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. STEFANIA SAN GIORGI
CTU STIMATORE DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406
MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it



SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.8
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.10
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.11
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.37
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.42
03.01) PROPRIETA'	pag.42
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.42
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.43
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.46
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.47
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.47
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.48
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.48
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.49
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.49
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.50
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.50
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.51
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.51
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.52
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.53
14) OPERE ABUSIVE	pag.55
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.55



16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.55
18) ACCATASTAMENTI	pag.56
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.57
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.58
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.58
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.59
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.63
20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.64
20.05) VALORE FINALE CON DEDUZIONI	pag. 67
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.68
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.68
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.70
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.71
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.72
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.72
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.73
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.73
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.73
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.74
31) DEPOSITO E NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.74
ELENCO ALLEGATI	pag.75



La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con Studio Professionale in Cesena, Via Pienza n.50, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 9 ottobre 2024 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 10 ottobre 2024, visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e il sopralluogo in loco insieme al custode giudiziario Avv. Stefania Sangiorgi il 16.12.2024 e il 18.02.2025, descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Entrambi i debitori sono stati avvisati tramite lettere raccomandate con ricevuta di ritorno, inviate presso i rispettivi domicili in data 22 ottobre 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Stefania Sangiorgi.

La spedizione delle raccomandate ha avuto esito positivo e alla data ed ora indicati nella comunicazione dell'esperto estimatore (16 dicembre 2025 ore 9,00 e successivamente il 18.02.2025 ore 15,00) è stato possibile eseguire i 2 sopralluoghi.

Si allegano le raccomandate con ricevuta di ritorno (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

02.1) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE – INTERO XXXXXXCATO FORMATO DA 2 ABITAZIONI, 1 UNITA' A DEPOSITO/MAGAZZINO, 2 AUTORIMESSE e AREE COMUNI – PIENA PROPRIETA' CON DIRITTO DI ABITAZIONE relativamente a:

- *2 Appartamenti distribuiti su 2 piani abitabili con ripostiglio/cantina a piano terra e servizi a piano sottotetto all'interno di un fabbricato condominiale formato da 2 abitazioni, 1 deposito/magazzino a piano terra e 2 autorimesse interrato. Tutto ubicato nel Comune di Forlì in via Piero Gobetti n.9.*
- *Comproprietà di ingresso, disimpegni, vano scala, vano ascensore con chiave ai piani abitabili, vano macchine ascensore, scannafosso interrato, centrale termica, aree carrabili (rampa e area di manovra) e comproprietà della corte esterna.*
- *Comproprietà del sedime del fabbricato (ente urbano) formato da un'area di mq 490 e di una piccola area urbana confinante di mq 53 lungo il confine per il passaggio di impianti interrati e per l'ingombro di un'autorimessa interrata costruita senza titolo edilizio che andrà rimossa ripristinando lo stato legittimo.*



Il compendio immobiliare in oggetto è situato in un quartiere di periferia del Comune di Forlì in via Piero Gobetti n.9 all'interno di una zona residenziale consolidata e satura, caratterizzata dalla presenza di fabbricati a 2-3 piani o piccoli condomini a destinazione prevalentemente residenziale.

Tale immobile occupa il lotto di appartenenza ed è concepito come intero fabbricato costituito da 2 abitazioni quasi identiche in proprietà a due fratelli, che pur condividendo la struttura, i servizi e le aree comuni di un piccolo condominio, conserva caratteristiche architettoniche peculiari che inquadrano la tipologia dell'immobile come villa bifamiliare.

Strutturato su n.5 piani complessivi, le 2 residenze che occupano l'intero fabbricato, risultano a tutti gli effetti con ingresso comune a piano primo servito da scala ed ascensore, con scala esclusiva interna per i piani secondo e terzo e ascensore comune con serratura per accedere direttamente ai piani secondo e terzo.

Così costituite, le 2 abitazioni occupano la totalità di mezza sagoma del fabbricato da cielo a terra in corrispondenza dei piani terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, mentre su buona parte del piano terra e del piano interrato, i vani a servizio presenti sono in parte comuni ed in parte esclusivi alla terza unità immobiliare ad uso servizio creata come terzo lotto di vendita.

Tale terza unità immobiliare collocata a piano terra dispone di un bagno esclusivo sempre a piano terra non direttamente collegato al vano principale e di ulteriori vani esclusivi a piano interrato destinati a cantina.

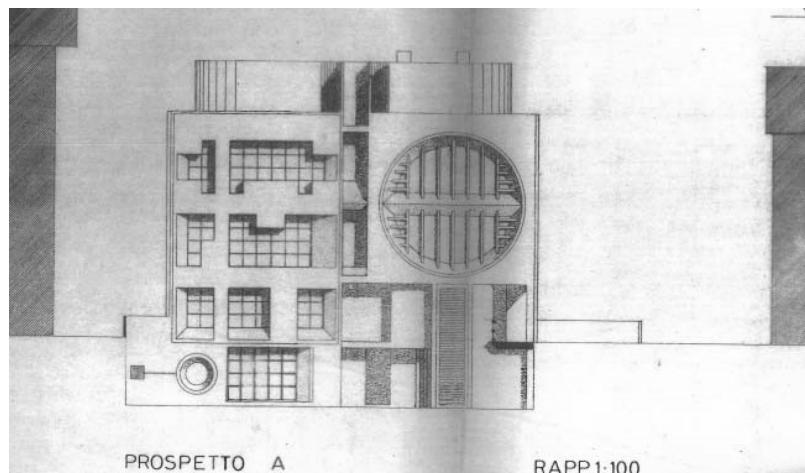
Anche se l'immobile del terzo lotto a servizi presenta una sistemazione interna molto curata e confortevole utilizzata oggi come estensione della zona giorno delle due abitazioni (tavernetta, studio o ufficio), la destinazione urbanistica e l'altezza utile interna pari a ml 2,30, non consentono un utilizzo abitativo limitando i vani al solo uso a servizio come magazzino, deposito, ripostiglio, cantina ecc...

L'impianto distributivo delle due abitazioni e la dotazione dei vani di servizio presenti a piano terra e interrato, complessivamente seguono uno schema progettuale molto originale, razionale ed estremamente funzionale all'uso preposto; tale particolarità consente un elevato grado di autonomia e indipendenza reciproca fra le due unità immobiliari presenti.

Così strutturato il fabbricato si può definire come un palazzo di città ad uso "signorile" finalizzato al massimo sfruttamento degli spazi e ad un'estrema funzionalità delle destinazioni d'uso presenti.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile pur essendo estremamente originale, tende allo sfruttamento massimo delle potenzialità urbanistiche e occupa in altezza la massima sagoma costruibile arricchendo le abitazioni suddivise su due piani di ulteriori 3 piani a servizi con le diverse funzioni collegate.

Tale unità si inserisce in un ambito edilizio molto saturo e dal punto di vista architettonico la struttura si distingue notevolmente come esemplare di architettura contemporanea e razionalista degli anni '90.



E' proprio dal punto di vista progettuale, dalla particolare estetica delle facciate e dal livello delle finiture interne/esterne che l'immobile nel suo complesso risulta veramente significativo con un impatto architettonico unico, ricercato ed assolutamente non usuale fra le abitazioni esistenti nella zona.

Tale opera architettonica risale al 1993 secondo il progetto dell'Architetto Corrado Catani, esperto progettista di ville e villini del forlivese.

Nonostante l'elevato livello di indipendenza delle 2 proprietà, contemporaneamente però, ascensore, scale fino al piano primo, corte esterna, centrale termica e vani tecnici (contatori/pozzetti) sono comuni all'intero fabbricato che condivide pertanto sia l'amministrazione che la gestione delle aree comuni con tutto ciò che è connesso alla manutenzione ordinaria e straordinaria; nonostante questo non esite l'obbligo di amministrazione condominiale.

La particolare conformazione del fabbricato si inserisce nel contesto cittadino ad una distanza minima sia dai confini che dalla strada secondo il massimo sfruttamento edilizio della superficie fondiaria e pertanto la potenzialità urbanistica è totalmente sfruttata.

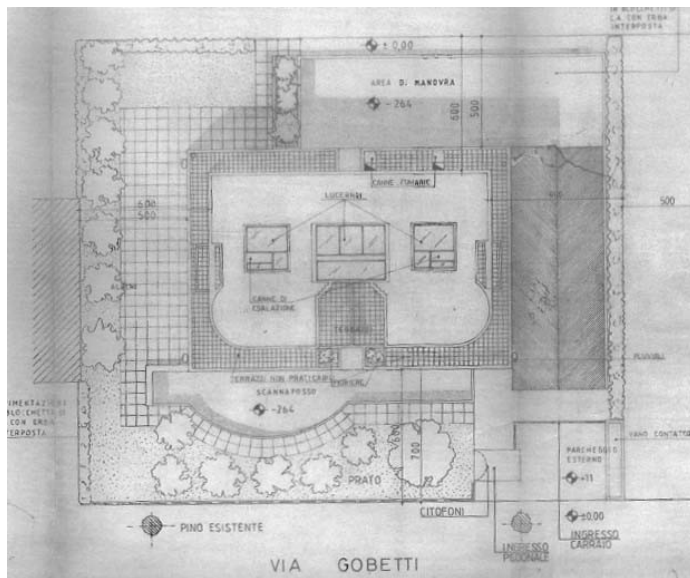
Se la proprietà fondiaria privata risulta sfruttata da un punto di vista urbanistico, anche la zona è sicuramente satura e completamente carente di servizi e dotazioni urbanistiche come parcheggi e verde pubblico; tale particolarità, per il fabbricato in esame, consente unicamente una destinazione urbanistica esclusivamente residenziale così come tutti gli edifici presenti su via Piero Gobetti.

La superficie del terreno sul quale si erge il fabbricato, che ne costituisce sedime, è pari a mq 490 catastali da sommare al sedime di un'area urbana che costeggia il confine per il passaggio di impianti interrati e per l'ingombro di un gazebo a piano terra e di un'autorimessa interrata priva di titolo edilizio.

La superficie catastale di questa area urbana (Foglio 201 part. 1308) acquistata successivamente è pari a mq 53 e pertanto la superficie complessiva occupata dalla proprietà oggetto di pignoramento è mq 543.



CONTESTO URBANISTICO



PLANIVOLUMETRICO

Alla data dei sopralluoghi (16.12.2024 e 18.02.2025) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili con accesso da via Piero Gobetti tramite ingresso sia carrabile che pedonale.



L'atto di pignoramento si basa principalmente sulla consistenza catastale di primo impianto (1993), ma per poter suddividere i lotti di vendita separati funzionalmente secondo un criterio di vendibilità e fattibilità sia strutturale che impiantistica, sulla base del sopralluogo effettuato, nella presente relazione di stima vengono identificati 3 lotti di vendita per i quali si è reso necessario anche una pratica di aggiornamento catastale.

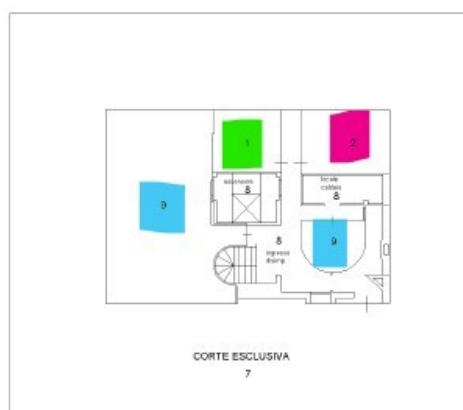
Fra le modifiche principali il sub 1 e 2 sono rimasti invariati, il sub 3 è stato suddiviso in sub 10-11 ed il sub 9 ha sostituito il sub 6 in quanto si trattava di bene comune censibile che non si utilizza più come identificazione catastale.

Oltre all'aggiornamento catastale e alle opere di ripristino dello stato legittimo che verranno descritte nei capitoli successivi (chiusura seconda autorimessa interrata, chiusura dell'ampliamento della cantina nell'area di terrapieno e apertura del terrazzo nel sottotetto), i lotti di vendita sono i seguenti:

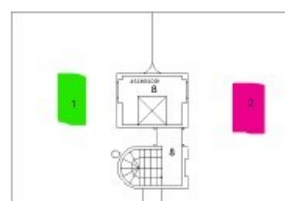
1. LOTTO A - colore azzurro
sub 9 (cantina a piano terra, bagno e cantina a piano interrato);
2. LOTTO B - colore verde
sub 1 (abitazione a piano terra, primo, secondo, terzo) e sub 10 (autorimessa interrata);
3. LOTTO C - colore magenta
sub 2 (abitazione a piano terra, primo, secondo, terzo) e sub 11 (autorimessa interrata);



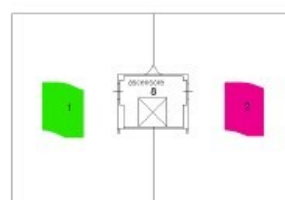
PIANO SOTTOSTRADA 1
H: 2.30



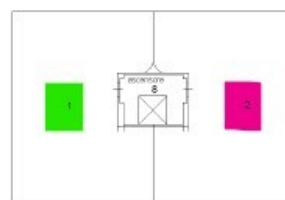
PIANO TERRA
H: 2.30



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

QUADRO D'INSIEME CON EVIDENZIATI I LOTTI DI VENDITA



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Intero XXXXXXcato formato da 2 abitazioni, 1 unità deposito/magazzino, 2 autorimesse e aree comuni.

- Foglio 201 part. 140 sub 1
Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 classe 2 vani 8,5
Superficie catastale mq. 143 (totale escluse aree scoperte mq. 142)
Rendita Catastale € 1.426,71
- Foglio 201 part. 140 sub 2
Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 classe 2 vani 8,5
Superficie catastale mq. 143 (totale escluse aree scoperte mq. 142)
Rendita Catastale € 1.426,71

- Foglio 201 part. 140 sub 9
Via Piero Gobetti n.9a (piano S1, T)
Cat. C/2 classe 3 mq 123
Totale mq 145
Rendita Catastale € 425,61
- Foglio 201 part. 140 sub 10
Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 classe 4 mq 15
Totale mq 18
Rendita Catastale € 90,64
- Foglio 201 part. 140 sub 11
Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 classe 4 mq 15
Totale mq 18
Rendita Catastale € 90,64
- Foglio 201 part. 1308
Via Piero Gobetti n.11
Cat. F1 - AREA URBANA
Totale mq 53

Il tutto, per la quota di 1/2 in capo a XXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a Forlì il 06.04.1968 e per la quota di 1/2 in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nata a Forlì il 10.02.1967 e complessivamente l'intero.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

L'aggiornamento catastale eseguito il 23.06.2025 (Pratica N° FO0065088/2025) si è reso necessario per una corretta individuazione catastale del sub 6 bene comune censibile, la divisione dell'autorimessa sub 3 e una suddivisione dei lotti di vendita più fattibile e funzionale.

Dall'identificazione catastale dell'atto di pignoramento, le modifiche principali sono:

- il sub 1 e 2 sono rimasti invariati;
- il sub 3 è stato suddiviso in sub 10 e 11;
- il sub 9 ha sostituito il sub 6.

COMMENTI

Le planimetrie catastali di primo impianto, quelle successive e gli elaborati allegati al titolo edilizio parzialmente recuperati non sono conformi allo stato dei luoghi.

L'autorimessa interrata ricavata in parte del sedime dell'area urbana (cat. F1 di mq 53) non è autorizzata da alcun titolo edilizio e pertanto verrà ripristinato l'uso legittimo.

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio



201 part. 140 come ente urbano di mq 490), a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto fabbricati - Foglio 201 Part.140 sub 1, 2, 3 (ora sub 10 e 11), 6 (ora sub 9) identificano correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

OSSERVAZIONI

Nelle visure catastali dove viene indicato il diritto di abitazione sull'intero da parte di XXXXXXX XXXXXXXX, viene erroneamente specificato il regime di comunione dei beni.

CONFINI:

L'area pignorata su cui sorge il fabbricato confina con le seguenti Particelle appartenenti allo stesso Foglio 201:

- Part. 1307 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Part. 1280 intestata a XXXXXXX, XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX
- Part. 138 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Part. 124 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la proprietà in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetrie catastali del fabbricato, visure catastali ai fabbricati e ai terreni (v. All. 02).

02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

- ✓ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. 2751 del 14.10.2023 con trascrizione del 08.11.2023 - Registro particolare 13593 - Registro generale 19277.
I dati catastali indicati nel pignoramento, si riferiscono al Catasto fabbricati, sono corrispondenti a quelli catastali e sono:
Foglio 201 part. 140 sub 1, 2, 3, 6 e Foglio 201 part. 1308.
I dati catastali inerenti il Catasto Terreni (Foglio 201 part. 140), quale ente urbano di mq 490 non sono indicati nell'atto di pignoramento.
- ✓ NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 08.11.2023 (Registro Particolare 13593 Registro Generale 19277)
Le generalità, i dati catastali, gli immobili e i soggetti descritti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

XXXXX SPV SRL AI FINI DEL PRESENTE ATTO ELEGGE DOMICILIO PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV. ALESSANDRA FINI IN BOLOGNA, VIA FARINI N.21.

COMMENTI

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del



medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 201 part. 140 come ente urbano di mq 490), a parere della scrivente, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto fabbricati - Foglio 201 part.140 sub 1, 2, ex 3 (ora 10 e 11), ex 6 (ora 9) identificano comunque correttamente l'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

OSSERVAZIONI

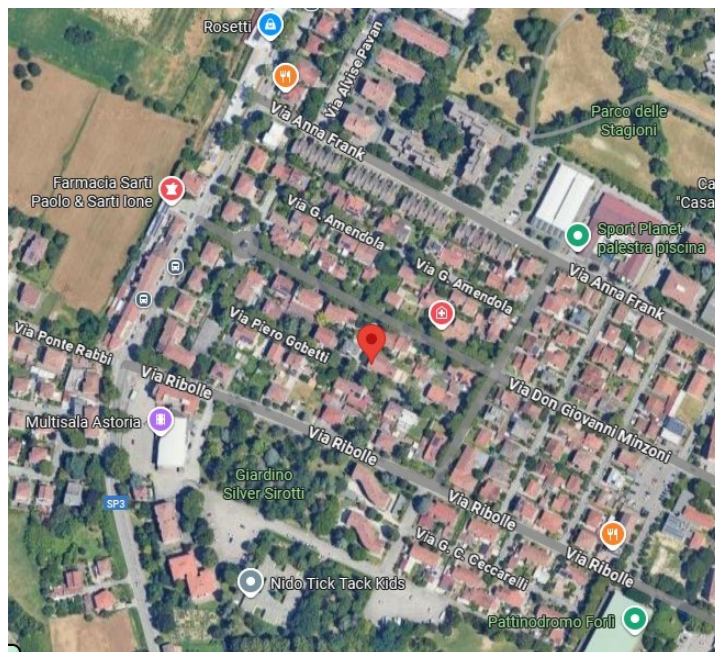
Nella nota di trascrizione del pignoramento non si fa riferimento al diritto di abitazione di XXXXXX XXXXXXXXX.

Nella nota di trascrizione del verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni viene erroneamente indicato che il diritto di abitazione sull'intero a favore di XXXXXX XXXXXXXXX è in regime di comunione legale dei beni.

Il pignoramento non si allega in quanto presente nel fascicolo della procedura esecutiva.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUOTA 1/2 DI PROPRIETA' + 1/2 DI PROPRIETA' E COMPLESSIVAMENTE L'INTERO



Il compendio immobiliare, oggetto di esecuzione espropriativa, si trova a Forlì, in un lotto di proprietà situato su via Piero Gobetti n.9 da sommare ad una piccola porzione di area confinante su via Piero Gobetti n.11 sulla quale è presente il passaggio di impianti interrati ed è stata costruita un'autorimessa interrata priva di titolo edilizio.

L'area di proprietà ha una conformazione rettangolare di circa ml 25 X 20 e copre una superficie catastale di mq 490; complessivamente, considerando anche la piccola area urbana confinante (impianti e autorimessa interrata priva di titolo edilizio), la superficie catastale di proprietà è pari a $\text{mq } 490 + 53 = \text{mq } 543$.

La sagoma dell'edificio è anch'essa rettangolare (ml 14,80 X ml 10,10) e le distanze dai

confini sono pari a circa ml 5 su tutti i confini con aumento della distanza per arretramento della sagoma a piano terzo sottotetto per il rispetto della visuale libera dai confini.

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani di cui 2 abitabili con altezza utile interna di ml 2,70 e 3 piani a servizio con altezze utili interne così distinte: piano interrato ml 2,30, piano terra ml 2,30 e piano terzo sottotetto con copertura piana ml 2,60.

Il corpo del fabbricato interagisce con il contesto urbano tramite accesso carrabile con rampa inclinata e ingresso pedonale entrambi direttamente su via Piero Gobetti n.9.

A piano interrato nel retro sono presenti le autorimesse e l'area di manovra a cielo aperto mentre sul fronte principale le grandi vetrate dei vani interrati si affacciano su ampie aree esterne ricavate dallo scannafosso e tale impostazione strutturale nonostante si tratti di vani a servizio, consente il raggiungimento dei coefficienti di illuminazione ed areazione su tutti i vani dell'interrato come se si trattasse di ambiti abitabili.

A piano terzo sottotetto, la scelta di arretrare la sagoma per consentire la visuale libera dai confini, oltre a favorire il passaggio delle canne fumarie e dei cavedi d'impianti, determina la creazione di una copertura piana perimetrale a coronamento del quarto piano dell'edificio e riduce l'impatto estetico e volumetrico complessivo.

Via Piero Gobetti è una tranquilla strada a senso unico di quartiere di periferia della città di Forlì in un contesto completamente residenziale.



FOTO 01 - VIA P. GOBETTI



FOTO 02 - VIA P. GOBETTI

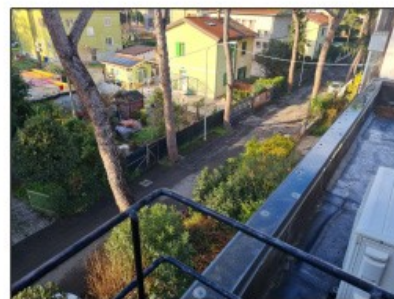


FOTO 03 - VISTA DELLA STRADA DAL PIANO SOTTOTETTO

La zona è completamente edificata e caratterizzata da edifici di 1-2 piani con alcuni esemplari di 3 piani e piccoli condomini.

La massima espansione e densità è stata raggiunta negli anni '60-'70 con un sistema di infrastrutture e dotazioni urbanistiche non idoneo alla concentrazione di tante unità residenziali.

L'impianto urbanistico non è omogeneo ed è caratterizzato dalla completa assenza di opere di urbanizzazione come marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi.

La strada è servita da fognatura bianca e nera, l'illuminazione pubblica è insufficiente e la banchina transitabile è occupata su entrambi i lati da esemplari di pino marittimo che si elevano oltre il livello di copertura dei fabbricati favorendo condizioni gradevoli di ombra e frescura.

Se da un lato la presenza delle alberature migliora il microclima della zona, dall'altro la presenza di radici interrate al di sotto dei manti bituminosi impermeabili insieme a potature non sempre rigorose, creano condizioni di sofferenza della pianta che nel tempo insieme all'azione degli agenti atmosferici, la espongono al rischio di essiccamento e crollo.

Non è raro che in prossimità di eventi atmosferici estremi di vento e pioggia, questa tipologia di pino marittimo cresciuto in contesti sempre più cementificati possa diventare causa di danno con problemi di manutenzione anche straordinaria sia dei fabbricati che delle automobili parcheggiate.

La via Piero Gobetti, pur essendo raggiunta da tutti i sottoservizi necessari alle abitazioni, presenta una larghezza talmente ridotta che oltre ad essere sprovvista di tutte le opere di



urbanizzazione necessarie non consente la sosta di autovetture lungo il suo tracciato ma nemmeno la percorrenza nei due versi di marcia.

Tale condizione la rende inadeguata e molto difficoltosa da percorrere sia come accessibilità alle abitazioni che come sicurezza stradale di macchine, biciclette e pedoni.

La corte esterna comune è in parte carrabile, in parte solo pedonale e si suddivide su 2 livelli: a piano interrato aree pavimentate nello scannafosso con vasche in cemento di cespugli decorativi/arbusti rampicanti e aree pavimentate su tutte le superfici carrabili; a piano terra le aree sono in parte pavimentate con sistemazione a giardino permeabile con manto a prato/arbusti decorativi ed in parte pavimentate pedonali con superfici semipermeabili.

Le recinzioni esterne verso la strada sono in muratura di cemento grigio con rete metallica prefabbricata di colore nero a disegno geometrico incorniciata su pannelli intelaiati rettangolari a tubolare sempre di colore nero; verso i confini interni le recinzioni sono in rete metallica plastificata.

L'accesso carrabile e il relativo cancello in struttura metallica nera apribile a battente con sistema automatico sono stati arretrati dal limite di proprietà stradale per favorire l'immissione in strada delle automobili, una migliore visibilità possibile e la massima sicurezza.

Tale arretramento ha consentito di collocare in area privata direttamente accessibile dall'area pubblica per le relative manutenzioni, i vani tecnici con i contatori di contabilizzazione di acqua e gas utilizzando il vano vuoto sotto rampa per gli impianti ed il passaggio delle linee ancora esternamente ispezionabili prima di entrare nel fabbricato.

La pensilina d'ingresso dove sono collocati i campanelli e le cassette postali è un'originale struttura in cemento faccia a vista di colore grigio a base circolare e copertura piana con verde pensile decorativo.

Tale costruzione, in armonia estetica con lo stile architettonico del fabbricato, oltre ad inserirsi nel disegno delle sistemazioni esterne, offre un ottimale riparo dalle intemperie ai visitatori esterni e risulta molto funzionale all'uso preposto.



FOTO 07 - INGRESSO PEDONALE



FOTO 08 - INGRESSO CARRABILE

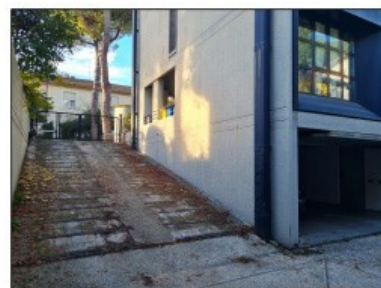


FOTO 09 - RAMPA CARRABILE

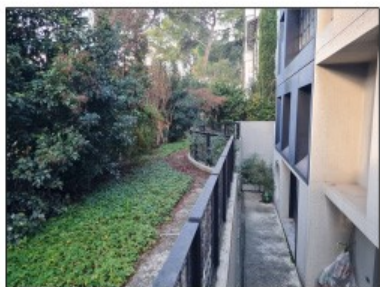


FOTO 10 - GIARDINO LATO STRADA



FOTO 11 - GIARDINO LATERALE

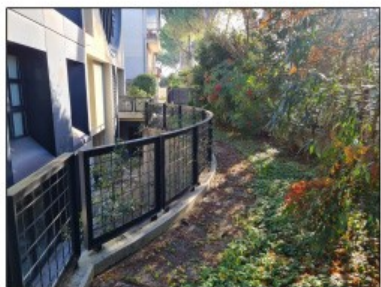


FOTO 12 - GIARDINO FRONTE STRADA



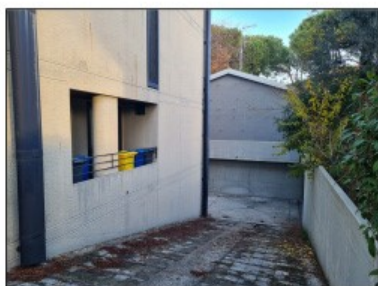


FOTO 16 - FRONTE LATERALE

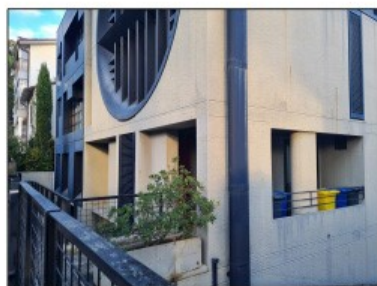


FOTO 17 - DETTAGLIO FACCIATA



FOTO 18 - FRONTE RETROSTANTE



FOTO 40 - CORTILE LATERALE



FOTO 41 - INGRESSO PEDONALE



FOTO 42 - CANCELLO PEDONALE



FOTO 43 - VANO COMUNE SOTTO
RAMPA CARRABILE



FOTO 44 - IMPIANTI VANO SOTTO
RAMPA CARRABILE

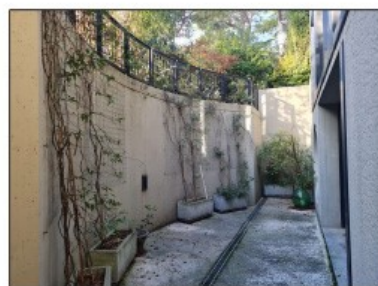


FOTO 45 - ESTERNO PIANO INTERRATO

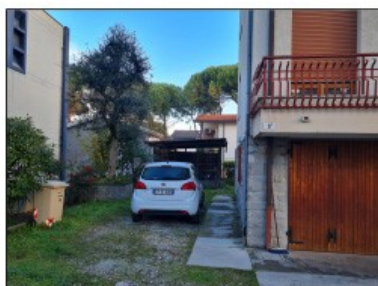


FOTO 28 - AREA IN PROPRIETA'
CONFINANTE



FOTO 29 - SISTEMAZIONE SU
AUTORIMESSA NON CONFORME



FOTO 30 - VANI CONTATORI

L'articolazione delle aree esterne su più piani e le sistemazioni di verde, arbusti e pavimentazioni, insieme alle recinzioni che delimitano la proprietà, caratterizzano la proprietà secondo un disegno unitario concepito per offrire la massima funzionalità agli spazi esterni e contemporaneamente valorizzare il fabbricato.



Tutti i percorsi pedonali orizzontali e verticali, sia privati che condominiali, sono visitabili e parzialmente accessibili ad utenti con ridotte capacità motorie; all'interno delle proprietà i vani hanno caratteristiche fisiche e dimensionali che consentono l'adattabilità degli spazi con opere edili non strutturali di entità contenuta.

Inoltre le proprietà in esame sono dotate di ascensore a tutti i piani compreso il terzo sottotetto.

Il fabbricato è costituito da n. 2 abitazioni suddivise in maniera speculare sui due lati del fabbricato secondo una distribuzione da cielo a terra che tende alla massima autonomia ed indipendenza reciproca delle due unità principali.

Costruito di primo impianto nel 1992-1993, il fabbricato era stato concepito per due fratelli con i rispettivi nuclei familiari.

Impostato come un piccolo condominio le due unità condividevano diverse aree comuni fra cui i vani a servizio del piano terra, la centrale termica a piano terra, la lavanderia interrata e la grande cantina del piano interrato dove veniva ipotizzata anche la costruzione di una piscina.

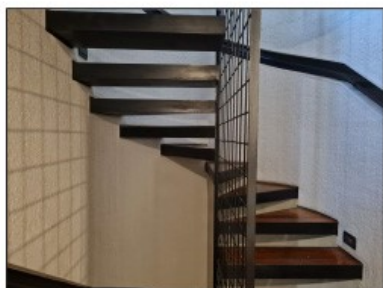


FOTO 31 - SCALA COMUNE

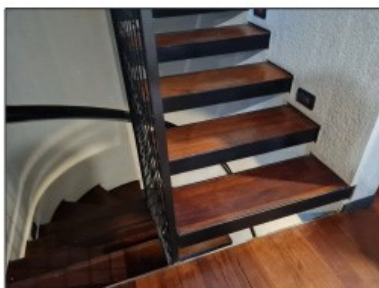


FOTO 32 - SCALA COMUNE

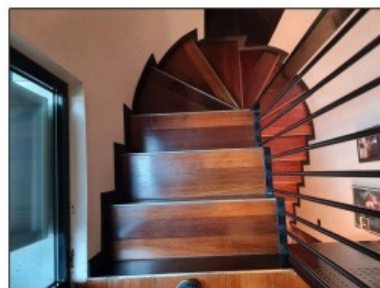


FOTO 33 - SCALA COMUNE



FOTO 34 - PARAPETTO SCALA

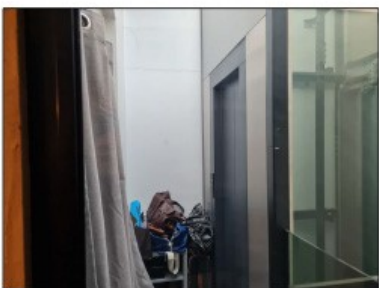


FOTO 35 - ASCENSORE COMUNE

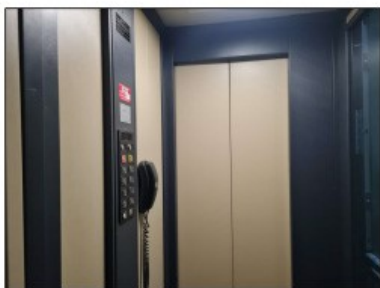


FOTO 36 - ASCENSORE COMUNE



FOTO 94 - SALA MACCHINE
ASCENSORE



FOTO 95 - MACCHINE ASCENSORE



FOTO 96 - APPARECCHIATURE
ASCENSORE



Per fornire la massima indipendenza reciproca, anche l'impianto distributivo comune è stato progettato per aumentare gli spazi esclusivi, infatti la scala condominiale oltre a collegare i piani terra e interrato si sviluppa unicamente fino al raggiungimento delle zone giorno delle abitazioni a piano primo.

Il raggiungimento dei piani secondo (zona notte) e terzo (zona hobby) avviene anche tramite scala interna esclusiva.

Solo il vano ascensore che si trova su cavedio vetrato rimane comune da cielo a terra e collega tutti i piani del fabbricato sia con il piano terra che con il piano interrato; si precisa che l'accesso del vano ascensore ai piani secondo e terzo, poiché avviene direttamente sull'abitazione, è con regolare chiave e serratura di sicurezza.

Oggi nell'ambito della procedura espropriativa, per rendere più funzionale e fattibile la vendita della proprietà, oltre alle due abitazioni principali, è stato creato un terzo lotto di vendita composto dai vani del piano terra a servizio con il relativo bagno non direttamente collegato e con i vani della grande cantina e della lavanderia del piano interrato.

Poiché l'autorimessa interrata ricavata nel sottosuolo della particella confinante - Foglio 201 Part. 1308 (Cat. F/1 - area urbana) non dispone di titolo edilizio e verrà rimossa con ripristino dello stato legittimo dei luoghi, allo scopo di attribuire un posto auto a ciascuna unità immobiliare residenziale, è stata suddivisa in due l'autorimessa esistente che consentiva il posteggio di n.2 automobili; da ciò la creazione di due lotti di vendita a civile abitazione con autorimessa annessa e di un terzo lotto non trasformabile a civile abitazione formato dai diversi vani a servizio del piano terra ed interrato già elencati.

Concepito come pregevole esempio di architettura anni '90 a firma dell'Architetto Corrado Catani, l'edificio nasce come villa signorile bifamiliare ben progettata in ogni dettaglio sia come estetica delle facciate, che come livello delle finiture ed impatto architettonico complessivo.

Sicuramente unico e singolare in riferimento al tessuto esistente e all'estetica delle architetture del contesto, l'edificio in esame si caratterizza per l'uso impattante delle geometrie del cerchio e del quadrato con utilizzo di linee e colori contrastanti secondo una logica coerente con il disegno generale.

Nessun dettaglio costruttivo, scelta di materiale o colore è lasciato al caso ed ogni indicazione progettuale è determinata da una specifica esigenza estetica e/o funzionale.

E se lo stile dell'esterno è disegnato secondo rigorose simmetrie geometrie d'impianto spesso interrotte da singoli elementi anche non speculari, la logica geometrica delle figure auree viene completamente ridiscussa all'interno dove le sistemazioni dei vani si adattano alle funzioni contenute con linee inclinate e libere dalle geometrie concentriche.



FOTO 04 - FRONTE LATERALE



FOTO 05 - PROSPETTO PRINCIPALE

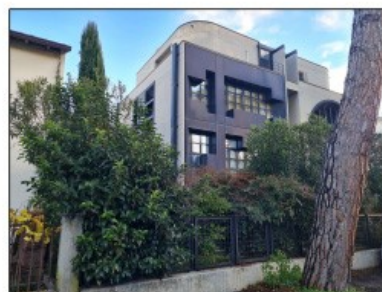


FOTO 06 - VIA FRONTE LATERALE



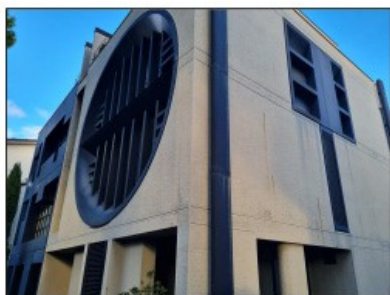


FOTO 13 - DETTAGLIO FACCIATA



FOTO 14 - DETTAGLIO FACCIATA



FOTO 15 - DETTAGLIO FACCIATA

All'interno si percepisce un'estrema libertà del progettista nel disegnare ogni spazio con originalità e armonia nell'insieme.

Gli ambienti si presentano con ampie dimensioni e la conformazione delle stanze e delle relative pareti contenitive è valorizzata da elementi sia lineari che curvi ed inclinati in grado di offrire una differente percezione da ciascun punto di osservazione.

All'interno, la ricchezza di differenti elementi architettonici progettati secondo una logica unitaria e l'utilizzo di finiture e colori contrastanti sempre secondo un disegno unitario, forniscono agli ambienti un'elevata dinamicità ed estrema funzionalità derivante dalle personalizzazioni di ciascuna componente progettata su misura per le esigenze della committenza.

Ogni componente edilizia a partire da porte, finestre, arredi, cornici, banchine e top di bagni e cucine è progettata su misura con estrema attenzione ad ogni dettaglio costruttivo compresa la scelta del materiale di finitura.

Se all'esterno la costruzione si distingue per impatto geometrico d'insieme, all'interno l'unicità degli spazi è al completo servizio della vita quotidiana offrendo diverse percezioni dello spazio ed il raggiungimento di un ottimale confort abitativo.

Ovviamente, se da un lato gli spazi interni sono così sapientemente progettati per le esigenze dei proprietari, dall'altro eventuali modifiche progettuali future sono difficilmente compatibili con il progetto originario.

Sia nella scelta delle finiture che dei dettagli costruttivi, ogni componente se ristrutturata è difficilmente modificabile senza un'attenzione al progetto d'insieme originario degli interni.

Tale particolarità se ricopre un elemento di maggiore valore e pregio come armonia degli interni, nel lungo periodo in considerazione di eventuali nuovi proprietari, si trasforma quasi in un vincolo rigido e difficilmente trascurabile se non a seguito di una ristrutturazione invasiva dell'intera struttura.

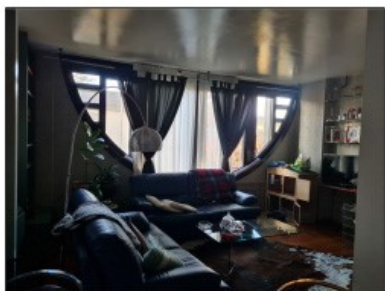


FOTO 70 - SOGGIORNO

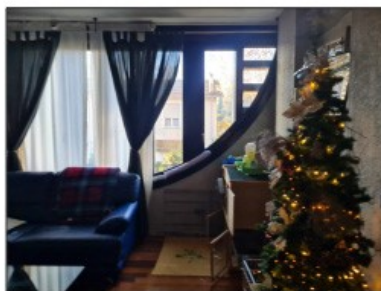


FOTO 71 - DETTAGLIO INFISSO
DEL SOGGIORNO



FOTO 72 - CUCINA





FOTO 79 - SOGGIORNO

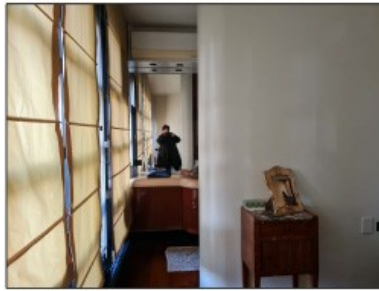


FOTO 80 - DETTAGLIO INFISSO
SOGGIORNO

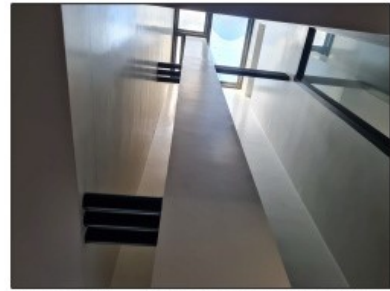


FOTO 81 - CANNA FUMARIA INTERNA

L'elevato pregio degli interni rilevato durante i sopralluoghi ricopre un tale livello che riflette gli attuali proprietari e il loro modo di abitare commissionato su misura al progettista originario dell'opera, ma tale particolarità si trasforma sicuramente in una minore potenzialità progettuale per eventuali nuove sistemazioni interne.

La scelta di materiali e finiture come i pavimenti di legno su tutte le superfici compresi bagni/scale e la finitura nera per gli infissi esterni, i parapetti, le alzate delle scale, i battiscopa, le cornici e i radiatori d'arredo, iniziano ad evidenziare i segni del tempo sia come usura delle superfici che come tendenza estetica nella moda degli arredi di interni.

I pavimenti di legno infatti risalgono agli anni '90 ed evidenziano i segni del tempo con diverse superfici sfibrate ed opacizzate soprattutto lungo i percorsi di calpestio di scale e disimpegni.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con telaio di pilastri, travi, solai in laterocemento e murature di tamponamento in cemento faccia a vista con finitura bocciardata.

Lo spessore delle murature esterne è variabile da cm.20 a cm.60 in funzione di eventuali intercapedini di aria o strati di coibentazione interna in lana di roccia.

Per il passaggio delle colonne impiantistiche, degli scarichi e degli sfiati di ventilazione in diversi punti della struttura sono presenti vuoti tecnici delimitati da murature a cavedio spesso ispezionabili da coperchi in lamiera progettati su misura.

Nel piano secondo e nel piano terzo sono previste vere e proprie porzioni di solaio mancante all'interno della sagoma per favorire il passaggio di canne fumarie e di luce zenitale dai lucernai in copertura.

La copertura è piana e per ridurre l'impatto del terzo piano, si suddivide in una porzione di copertura piana nel perimetro del piano secondo e nella restante porzione alla sommità del piano terzo arretrato sul perimetro.

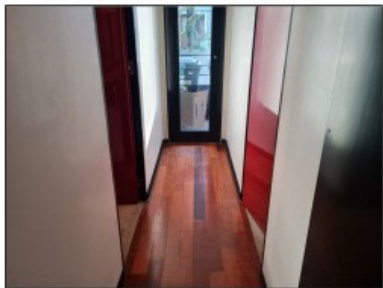


FOTO 37 - DISIMPEGNO COMUNE

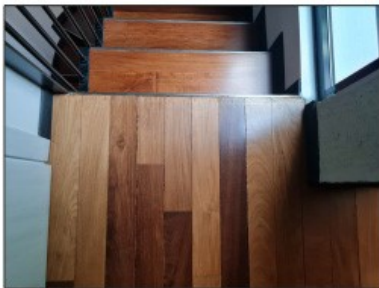


FOTO 38 - DETTAGLIO SCALA



FOTO 39 - DETTAGLIO SCALA





FOTO 25 - VISTA DEL CONTESTO

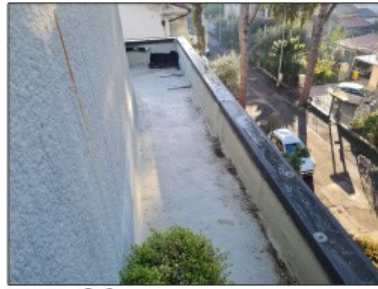


FOTO 26 - COPERTURA PIANA



FOTO 27 - VERANDA NON CONFORME

La finitura delle pareti esterne è in cemento faccia a vista, finitura bocciardata e tinteggiatura mentre all'interno viene spesso utilizzato lo smalto lucido di colore bianco avorio.

Grazie alla numerosa dotazione di aperture esterne contrapposte su tutti i lati del fabbricato e all'ottimale esposizione solare, compreso il canale interno derivante dal vuoto tecnico che immette luce ed aria nel cuore della struttura e favorisce l'effetto "camino", la ventilazione naturale della struttura è particolarmente efficiente e ad esclusione di alcuni vani dei piani alti, consente di non utilizzare la climatizzazione estiva nella mezza stagione.

Le abitazioni in oggetto si presentano con una buonissima dotazione di aree residenziali distribuite su 2 piani e di aree a servizio alla residenza come la cantina del piano terra e i vani per il tempo libero del piano terzo sottotetto.

Fra i tanti vani e le diverse funzioni, le proprietà nel loro insieme, si caratterizzano per funzionalità, modernità e soprattutto per un elevato livello di finiture architettoniche e prestazioni impiantistiche, sicuramente destinate ad una clientela prestigiosa.

Anche l'aspetto esteriore delle facciate ed il livello di conservazione dei materiali di finitura, ad esclusione di alcune piccole problematiche, considerando l'epoca di costruzione al 1993, si presenta oggi in condizioni conservative quasi ottime e denota un'elevata attenzione della proprietà alla pulizia e alla manutenzione ordinaria.

Sull'intero complesso che si sviluppa su 5 piani, inseguito al sopraluogo, da rilievo visivo sono state individuate solo alcune aree interessate da piccoli problemi di conservazione, degrado ed usura, fra queste:

1. Più punti di infiltrazione di acqua piovana nella zona notte a piano secondo in prossimità del solaio di copertura piana per arretramento della sagoma del piano terzo; tale problematica è esaltata anche dalla presenza dello smalto sulle superfici interne che non consente una naturale evaporazione della problematica seppur minima;
2. Piccole porzioni di umidità da risalita nella muratura perimetrale del piano interrato;
3. Copiosa infiltrazione a soffitto nel piano interrato in corrispondenza del solaio di copertura occupato dal giardino pensile esterno; tale problematica interessa una porzione di cantina utilizzata senza titolo edilizio che nel progetto originario era definita "terrapieno" pertanto in primo luogo, per proteggere le componenti strutturali verrà risanata la problematica d'infiltrazione di acqua e successivamente verrà ripristinato l'uso legittimo e reso inaccessibile la porzione di vano come da progetto.
4. Piccole macchie di ruggine sulla facciata in cemento armato con finitura superficiale "bocciardata" e macchie da inquinamento atmosferico.





FOTO 109 - INFILTRAZIONE A PIANO INTERRATO



FOTO 110 - INFILTRAZIONE A PIANO INTERRATO



FOTO 111 - INFILTRAZIONE A PIANO INTERRATO

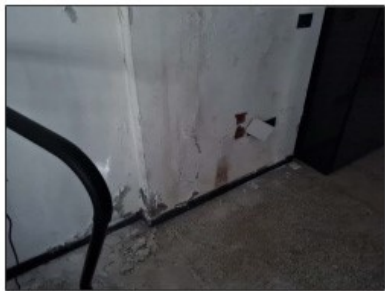


FOTO 112 - UMDITA' DA RISALITA PIANO INTERRATO



FOTO 113 - INFILTRAZIONE SOFFITTO



FOTO 114 - INFILTRAZIONE SOFFITTO E PARETE PIANO SECONDO

Considerando l'epoca del fabbricato (1993) e la normale usura dei materiali e delle componenti edilizie per il trascorrere del tempo e per l'azione degli agenti atmosferici, non sono state rilevate problematiche di particolare entità di degrado per le quali sia necessario un intervento di manutenzione straordinaria urgente nell'immediato futuro, né da parte delle singole abitazioni ma nemmeno del condominio comune che condivide alcune aree sia interne che esterne.

Anche l'aspetto esteriore del palazzo, caratterizzato da finiture architettoniche molto ricercate con sapiente articolazione di elementi architettonici come colonne, cornici, svasature, nicchie, bucatore ed elementi curvilinei, conserva un discreto stato conservativo che denota attenzione alla manutenzione ordinaria da parte dei proprietari e complessivamente valorizza la composizione generale.

Le componenti architettoniche dell'edificio come porte, finestre, pavimenti e finiture generali risalgono al 1993 ma sono in condizioni di funzionalità/efficienza e rispondono a quasi tutte le esigenze estetiche e prestazionali richieste oggi dal mercato immobiliare.

Da un punto di vista normativo però la struttura non risponde alle prescrizioni in materia di risparmio energetico, isolamento acustico e sicurezza antisismica vigenti oggi.

Infatti la dotazione di impianti risale all'epoca di costruzione (1993) e pertanto i sistemi impiantistici adottati per la climatizzazione invernale ed estiva, come evidenziato anche dalla prestazione energetica (classe F e classe G), non sono in grado di contenere i consumi di energia necessari: infatti il sistema di generazione è del tipo standard autonomo, il sistema di emissione è a radiatori con funzionamento ad alta temperatura e la climatizzazione estiva si basa su singole pompe di calore autonome con emissione tramite split e funzionamento aria-aria.

Anche gli infissi esterni in alluminio e le porte blindate d'ingresso in legno, sia per la scelta dei materiali che per i sistemi di montaggio, non raggiungono un elevato grado di isolamento



termico/acustico e risultano inadeguate anche per la sicurezza anti-intrusione.

Trattandosi di edificio costruito di primo impianto nel 1989-1993, da un punto di vista della normativa antisismica, la costruzione rispetta solo i requisiti della normativa vigente al momento della costruzione.

Sulla base di queste considerazioni, sia per lo stato conservativo delle componenti che per le caratteristiche architettoniche, le unità edilizie in esame si possono classificare di discreto pregio architettonico come prestazione impiantistiche ma contemporaneamente di quasi ottimale livello come finiture e caratteristiche architettoniche e progettuali.

Alla data dei sopralluoghi (16.12.2024 e 08.02.2025) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati, identificabili ed accessibili.

Le superfici "lorde" interessate sono:

LOTTO A (sub 9)

- Area a servizio tipo tavernetta a piano terra – h. cm. 230 circa mq. 60,0
- Bagno a piano terra non collegato al servizio tipo tavernetta – h. cm. 230 circa mq. 7,9
- Cantina a piano interrato – h. cm. 230 circa mq 55,4
- Lavanderia a piano interrato non collegata alla cantina – h. cm. 230 circa mq. 21,4

LOTTO B (sub 1 e 10)

- Abitazione a piano primo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 66,7
- Abitazione a piano secondo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 66,8
- Area a servizio a piano terzo sottotetto (zona hobby) – h. cm. 260 circa mq 38,3
- Terrazza piano terzo sottotetto circa mq. 4,6
- Cantina esclusiva a piano terra – h. cm. 230 circa mq 12,3
- Autorimessa a piano interrato – h. cm. 230 circa mq 18,1

LOTTO C (sub 2 e 11)

- Abitazione a piano primo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 65,1
- Abitazione a piano secondo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 66,7
- Area a servizio a piano terzo sottotetto (zona hobby) – h. cm. 260 circa mq 38,3
- Terrazza piano terzo sottotetto circa mq. 4,6
- Cantina esclusiva a piano terra – h. cm. 230 circa mq 15,9
- Autorimessa a piano interrato – h. cm. 230 circa mq 17,8

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dal CTU Stimatore, direttamente sulla planimetria dell'unico titolo abilitativo reperito (Variante del 28.03.1992 alla Concessione Edilizia N°220/1989) con verifica sul posto di alcuni parametri dimensionali "*a campione*" per confermare la rispondenza generale dello stato dei luoghi alle planimetrie reperite.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nelle proprietà oggetto di pignoramento, sono state riscontrate alcune difformità sia dal titolo



edilizio valido reperito che dal catasto di primo impianto che in parte verranno ripristinate in quanto non sanabili.

Non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio dell'appartamento, in quanto le planimetrie catastali di primo impianto (1993), quelle successive e le planimetrie del titolo edilizio reperito che risalgono al 1992, mettono l'acquirente in condizioni di effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e dallo stesso ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia presso l'Amministrazione Comunale.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se qui non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi (e quindi non detratto dal valore di stima dell'immobile al Punto 20.04), deve intendersi a totale carico dell'acquirente, in riferimento a tutto quanto sopra descritto.

La proprietà in esame è in possesso di abitabilità P.G.N. 49535 del 04.05.1994 in conformità alla Concessione Edilizia N°220 del 21.06.1989 che dichiara abitabili ed usabili n.4 vani del piano interrato, n.6 vani del piano terra, n.10 vani del piano primo di cui 4 di categoria A1, n.10 vani del piano secondo di cui 4 di categoria A1 e n.6 vani del piano terzo sottotetto (v. All. 10).

Dall'epoca di costruzione dell'intero complesso (1989-1993) non sono stati più eseguiti ulteriori lavori edili di sostanziale entità come ampliamenti o ristrutturazioni che possano avere alterato la conformazione volumetrica complessiva della proprietà oggetto di pignoramento.

La proprietà, oltre ad essere in possesso di abitabilità del 1994, è dotata anche di Autorizzazione allo scarico di acque reflue provvisoria e di dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, videocitofono e parti comuni del 15.07.1993 (ditta Manetti Eros e Carlo) e dell'impianto termoidraulico e gas metano del 11.01.1993 (ditta Moschini Lauro).

Le dotazioni impiantistiche sopra citate (termoidraulico, gas metano, elettrico, videocitofono) risalgono agli anni '90, sono dotate di certificati di "conformità degli impianti alla regola dell'arte" e rispondono alla normativa vigente in materia di sicurezza ed efficienza degli impianti (v. All. 11).

Nonostante siano presenti tutte le certificazioni suddette, però, sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti, prima dell'utilizzo, evitando eventuali problematiche connesse ad una conduzione non sempre accurata nella manutenzione e nel controllo dell'efficienza degli stessi impianti da parte dei precedenti conduttori.

Tutte le componenti dell'abitazione, pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come tinteggiatura o manutenzione, sono idonee ad un immediato utilizzo; gli impianti sono funzionanti e dotati di certificato di conformità.

✓ DESCRIZIONE STRUTTURA E FINITURE ARCHITETTONICHE

Il XXXXXXcato in esame si caratterizza per la massa geometrica e compatta del volume di pianta rettangolare con dettagli curvilinei sia nelle superfici verticali che nella composizione planimetrica.

Le facciate sono decorate con grandi aperture progettate su misura con linee sia geometriche che circolari che occupano l'intero prospetto e ne caratterizzano le forme.

Gli infissi delle facciate sono in alluminio a taglio termico di colore nero con una conformazione fuori scala che non segue né la ripetitività dei piani ma nemmeno quella della tipologia di infisso.



Le pareti sono in cemento armato bocciardato faccia a vista di colore grigio con porzioni rivestite in alluminio nero così come gli imbotti delle aperture, le svasature perimetrali, le banchine, i parapetti e i canali verticali.

Tutta la struttura è in cemento armato con pareti in cemento e solai in laterocemento; il solaio di copertura è piano e la struttura sempre in laterocemento con pareti prefabbricate di spessore elevato e intercapedine interna (lana di roccia da circa cm. 3-4).

Il portoncino d'ingresso alla base del fabbricato è di colore rosso con finitura lucida e si trova in prossimità di un piccolo portico di collegamento in posizione nascosta dalla strada e dall'esterno.

Se la struttura interna si sviluppa su 5 piani complessivi di cui 1 interrato, grazie all'arretramento del piano terzo, all'attacco a terra parzialmente porticato e alla presenza di grandi aperture che interessano entrambi i piani abitabili, la percezione complessiva dei piani si riduce a due e pertanto dall'esterno quello che potrebbe essere un piccolo condominio come percezione e impatto edilizio, si trasforma in una villetta bifamiliare.

Le pavimentazioni esterne sono in lastre di autobloccante prefabbricato con porzioni di gettate industriali a cemento liscio o graniglia cementizia colorata.

L'oscuramento delle finestre non è stato progettato con un sistema di infissi previsto pertanto per le aree che si desidera oscurare come le camere della zona notte sono state installate delle tende interne in tessuto oscurante.

In ogni vano è presente un infisso con caratteristiche dimensionali differenti ed ottimali per la destinazione d'uso interna: i vani a soggiorno/pranzo sono illuminati con grandi aperture a tutta altezza con riquadrature dell'infisso su disegno geometrico; camere, bagni, cabine armadi, sale hobby e ripostigli invece presentano aperture più piccole, tonde o allungate, spesso in posizione alta ma pur sempre integrata nella sistemazione interna fornendo un'ottimale illuminazione al vano.

Anche i vani delle cantine interrate, grazie alla presenza di scannafossi a tutta altezza, presentano importanti aperture vetrate che elevano notevolmente il confort abitativo degli spazi interrati ed inoltre, all'interno della sagoma sono presenti dei canali di luce ed aria secondo i tracciati dei cavedi delle canne fumarie e dell'ascensore che valorizzano notevolmente tutti i piani con una interessante luce zenitale puntuale posizionata nel cuore del fabbricato e proveniente dalla copertura.

In generale le caratteristiche dimensionali e funzionali di porte e finestre sottolineano una grande attenzione progettuale al raggiungimento di favorevoli rapporti di illuminazione e areazione delle superfici insieme ad una ricerca di ottimale esposizione solare per ogni vano.

Tutti gli elementi architettonici delle facciate, insieme ai diversi materiali utilizzati e ad un livello di finiture molto ricercato, conferiscono all'intero complesso un'estetica contemporanea e funzionale.

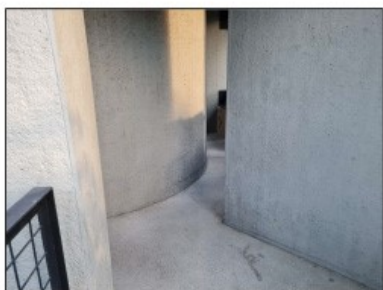


FOTO 22 - ACCESSO ALLE ABITAZIONI

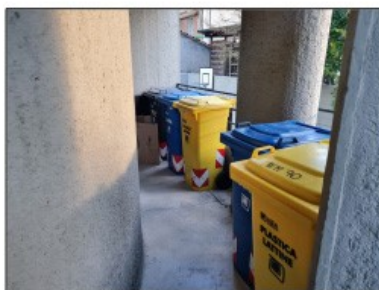


FOTO 23 - INGRESSO

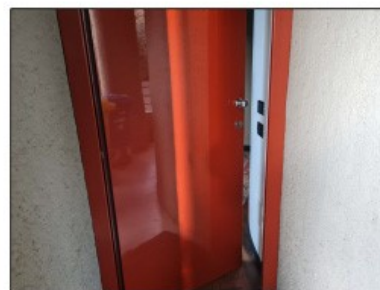


FOTO 24 - PORTA INGRESSO
A PIANO TERRA





FOTO 61 - DETTAGLIO INFISSO CUCINA



FOTO 62 - DETTAGLIO INFISSO CUCINA



FOTO 63 - DETTAGLIO INFISSO CANTINA INTERRATA



FOTO 58 - PORTA INGRESSO

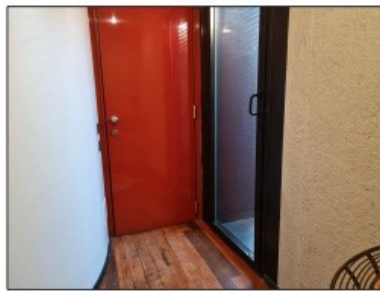


FOTO 59 - DISIMPEGNO D'INGRESSO

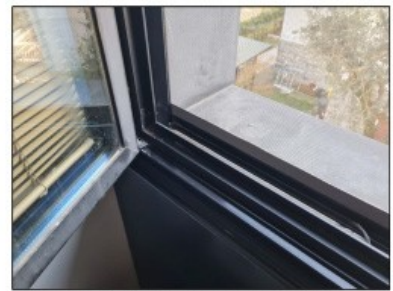


FOTO 60 - DETTAGLIO INFISSO IN ALLUMINIO



FOTO 79 - SOGGIORNO

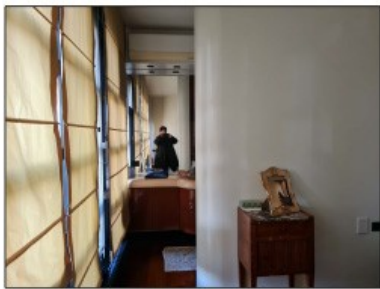


FOTO 80 - DETTAGLIO INFISSO SOGGIORNO

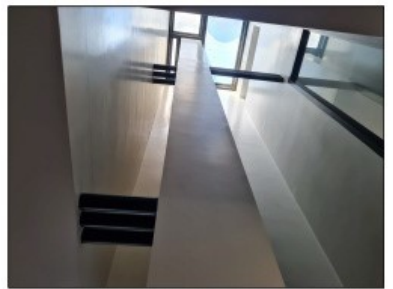


FOTO 81 - CANNA FUMARIA INTERNA

Dal punto di vista prestazionale, trattandosi di un fabbricato costruito di primo impianto nel 1992 e 1993, quasi tutte le componenti del fabbricato sono in stato di efficienza ed immediato utilizzo ma non sono nuove, necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria e non rispondono completamente alle normative relative al risparmio energetico e all'isolamento acustico.

Alcune murature sono coibentate internamente con lana di roccia da cm. 3-4, le restanti componenti edilizie strutturali non sono coibentate e i serramenti di chiusura in alluminio a taglio termico non sono di ultima generazione; inoltre i portoncini d'ingresso sono solo tamburati e complessivamente non raggiungono un buon livello di prestazioni acustiche passive e nemmeno di contenimento dei consumi energetici sia per la climatizzazione invernale che per quella estiva.

Infatti gli immobili in oggetto raggiungono una prestazione energetica certificata nell'APE (attestato di prestazione energetica) di classe "F" per il sub 1 e sub 2 e classe "G" per il sub 9; in particolare:

- sub 1 EP_{gl,nren} tot 324,59 KWh/mq/anno
- sub 2 EP_{gl,nren} tot 354,92 KWh/mq/anno
- sub 9 EP_{gl,nren} tot 285,78 KWh/mq/anno



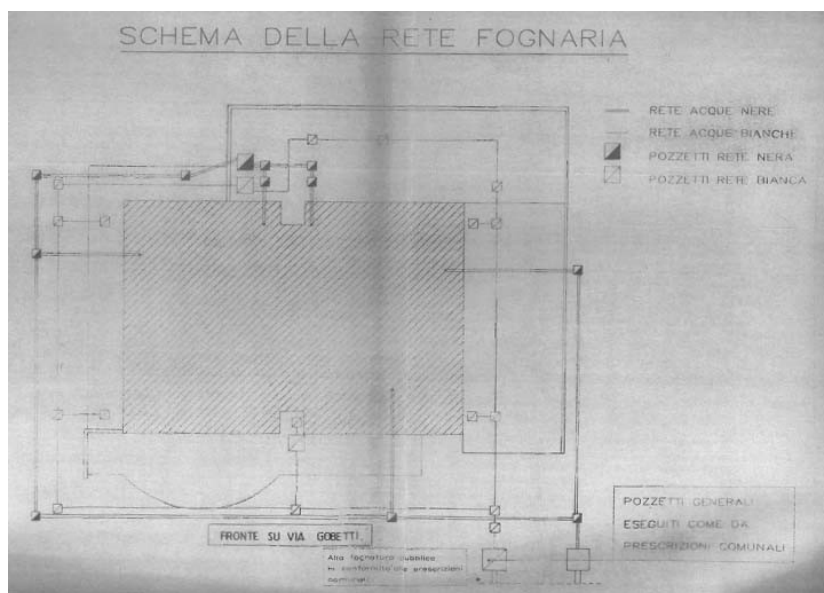
Trattandosi di un complesso costruito nel 1993, tutte le linee impiantistiche di distribuzione dei servizi pubblici che arrivano dalla strada, sono interrate e raggiungono le unità immobiliare con collegamenti sotto traccia in pavimenti e murature.

Le utenze di luce, telecom e gas per la cucina sono autonome e regolarmente contabilizzate in contatori all'interno di nicchie comuni.

Le linee verticali distributive all'interno del fabbricato utilizzano cavedi interni progettati per il passaggio degli impianti che in diversi punti sono ispezionabili e raggiungibili con facilità per eventuali interventi di manutenzione.

I servizi di climatizzazione invernale, acqua calda sanitaria e acqua fredda, sono autonomi e i generatori di produzione per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria con il relativo boiler di accumulo sono collocati nelle cantine esclusive del piano terra e nella centrale termica comune sempre a piano terra.

Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene con linea separata dallo scarico di acque piovane e nel punto d'immissione in fognatura su via Piero Gobetti sono presenti i pozzetti di ispezione ed immissione in fognatura pubblica.



SCHEMA DELLE FOGNATURE

✓ DESCRIZIONE DELLE UNITA' E DELLE RELATIVE DOTAZIONI

Le unità oggetto di vendita sono:

- 1 LOTTO A - colore azzurro
sub 9 (cantina a piano terra, bagno e cantina a piano interrato);
- 2 LOTTO B - colore verde
sub 1 (abitazione a piano terra, primo, secondo, terzo) e sub 10 (autorimessa interrata);
- 3 LOTTO C - colore magenta
sub 2 (abitazione a piano terra, primo, secondo, terzo) e sub 11 (autorimessa interrata);





L'unità abitativa del LOTTO A è formata da un grande vano a servizio situato a piano terra con altezza utile interna pari a cm. 230, da un vano bagno di conformazione circolare sempre nel piano terra ma non direttamente collegato all'ambiente principale e da una grande cantina nell'interrato nella quale veniva ipotizzata anche la costruzione di una piscina e un'ulteriore cantina sempre interrata oggi utilizzata come lavanderia comune.

I quattro ambienti che sono stati raggruppati nel LOTTO A, vengono a costituire un compendio di servizi che può essere a servizio di una delle due abitazioni ma che può anche essere venduto indipendentemente con uso e funzione separata.

Tutti i vani del LOTTO A sono accessibili autonomamente dalle parti comuni del condominio.

Solo da un punto di vista impiantistico, nel LOTTO A pur essendo presente un generatore autonomo per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, è possibile che per climatizzare anche il bagno distaccato ed eventualmente i vani interrati siano necessarie alcune modifiche dell'impianto di riscaldamento.

Inoltre anche l'impianto elettrico del LOTTO A potrebbe essere da adattare in quanto alcuni vani del gruppo A, inizialmente erano trattati come vani comuni.

A causa dell'altezza inferiore a cm. 270 tutti i vani descritti nel LOTTO A non sono abitabili e non possono essere trasformati in quanto tali; le destinazioni d'uso possibili sono ripostiglio, cantina, deposito, magazzino, lavanderia ecc...

La conformazione dei vani è rettangolare e l'ingombro dimensionale è tale da consentire potenziali ristrutturazioni degli ambienti con nuove sistemazioni interne soprattutto in considerazione dell'elevato confort abitativo fornito dalla presenza di diverse aperture per l'illuminazione e l'areazione naturale.

Anche nel piano interrato sono presenti diverse aperture.

Il vano principale accessibile dal piano terra, oltre a presentare le stesse finiture architettoniche di pregio delle abitazioni, come le porte, gli infissi, i pavimenti, gli arredi su misura e la stessa cura nella progettazione degli interni, è anche dotato di uno scenografico caminetto centrale che valorizza il vano sia come funzione che come estetica e futura potenzialità progettuale per la presenza della canna fumaria al tetto di copertura.

Il bagno di impianto semicircolare è staccato dal vano principale ed è anch'esso progettato in ogni dettaglio con componenti d'arredo integrate alla struttura e box doccia su misura.

La grande cantina interrata oggi si presenta come un grande deposito illuminato da una grande apertura fino a pavimento che riceve luce ed aria dallo scannafosso sul fronte principale.

Di conformazione rettangolare, il vano cantina è stato ampliato senza titolo edilizio inglobando una porzione di area perimetrale oltre la linea dei pilastri che in origine, nel titolo legittimo, era stata identificata come "terrapieno".

Tale irregolarità, essendo priva di titolo edilizio, oggi non è sanabile e andrà pertanto rimossa con ripristino dell'uso legittimo dei vani.

Più regolare e di dimensioni contenute è la ulteriore cantina staccata, oggi utilizzata come lavanderia, che risulta comunque accessibile separatamente con dotazione di idonea porta e finestra per l'illuminazione e l'areazione.

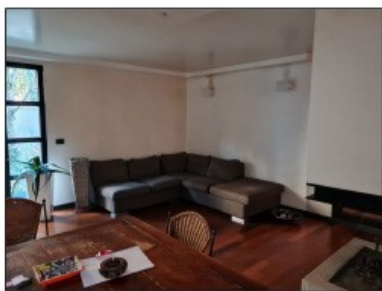


FOTO 46 - TAVERNETTA
A PIANO TERRA

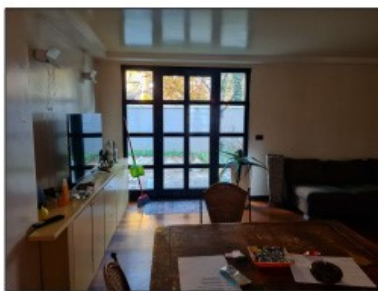


FOTO 47 - TAVERNETTA
A PIANO TERRA

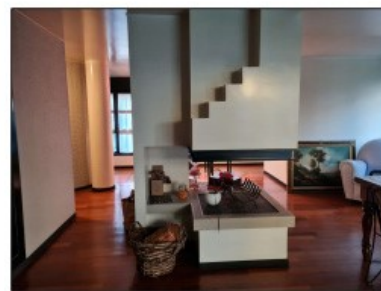


FOTO 48 - TAVERNETTA A P. TERRA

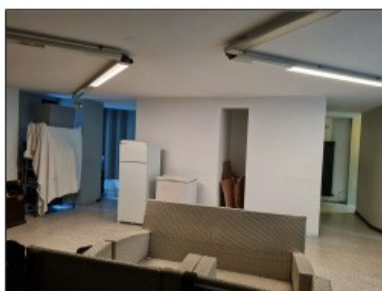


FOTO 49 - CANTINA A P. INTERRATO

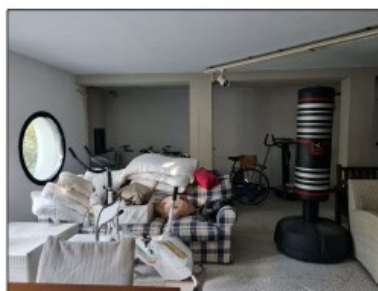


FOTO 50 - CANTINA A P. INTERRATO

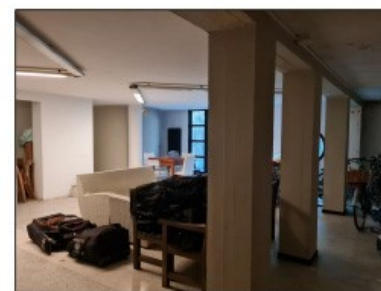


FOTO 51 - CANTINA A P. INTERRATO



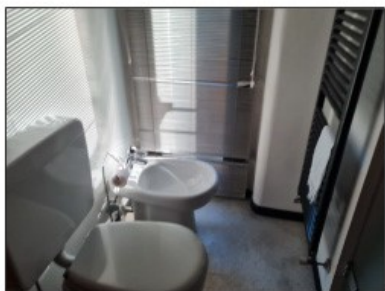


FOTO 55 - BAGNO A P. TERRA

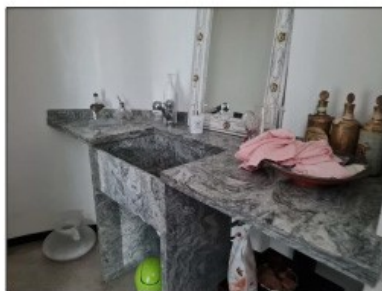


FOTO 56 - BAGNO A P. TERRA



FOTO 57 - BAGNO

Le unità abitative dei LOTTI B e C sono tendenzialmente speculari e risultano formate da un'abitazione su due piani (primo e secondo) con vani a servizio nel piano terzo sottotetto, una cantina esclusiva a piano terra ed un'autorimessa interrata.

La zona giorno è situata interamente a piano primo ed è formata da un ampio soggiorno con area pranzo e area divani, una cucina abitabile separata da una parete attrezzata con porta a battente e un bagno con box doccia e relativo disimpegno distributivo condiviso con il vano scala esclusivo che porta alla zona notte a piano secondo.

Al centro del soggiorno è posizionato un grande camino con luce zenitale dal piano copertura.

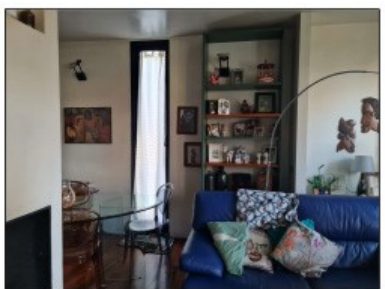


FOTO 73 - SOGGIORNO PRANZO



FOTO 74 - CAMINETTO

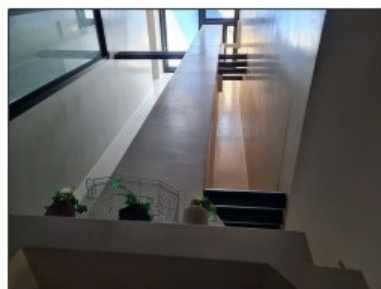


FOTO 75 - CANNA FUMARIA CAMINO



FOTO 82 - CUCINA



FOTO 83 - CUCINA



FOTO 84 - SOGGIORNO PRANZO

La conformazione dei vani è ampia e diligentemente progettata nella sistemazione interna con pareti attrezzate, soffitti sagomati e arredi su misura integrati alle murature.

Tutti i vani godono di ampie superfici vetrate con esposizione anche su lati contrapposti del fabbricato raggiungendo facilmente i requisiti sia di luminosità che di ventilazione naturale richiesti dalla normativa d'igiene pubblica.



La zona notte si compone di 2 camere principali con bagni esclusivi e cabina armadio a servizio della camera principale.

Ogni vano è molto ampio ed estremamente articolato con pareti attrezzate, armadiature su misura, nicchie, tramezzi inclinati per la separazione delle funzioni, pareti tonde, soffitti sagomati ecc...

Sempre al centro del fabbricato è presente un'apertura d'illuminazione che prende luce dal cavedio interno coperto da un lucernaio; tale apertura illumina il disimpegno distributivo centrale dal quale si accede al vano scala che conduce al piano terzo sottotetto e al vano ascensore comune alla proprietà del fabbricato.

Complessivamente gli spazi della zona notte sono estremamente progettati con un'attenzione ai dettagli su ogni parete dei vani con soluzioni compositive ed arredi su misura estremamente funzionali all'uso.

I bagni presentano dimensioni idonee per l'inserimento dei vasi sanitari e dei box doccia e/o vasca; ogni bagno è attentamente progettato con elementi su misura come i top dei lavelli integrati agli arredi contenitivi, i box doccia in nicchia spesso ricavati da pareti inclinate o curve, i termoarredi e l'attrezzatura specifica per migliorare la funzionalità del vano,

Considerando l'ingombro dimensionale complessivo della zona notte, potrebbe essere stato più opportuna la creazione di 3 camere invece di 2, soprattutto per la capienza di posti letto attualmente ridotta a 3-4.

Intervenendo con una ristrutturazione della sistemazione interna è infatti possibile convertire la camera principale/cabina armadi con 2 camere doppie che consentirebbero il raggiungimento di almeno n.4-6 posti letto abitabili.

Pertanto si evidenzia che, in un'ottica di ottimizzazione degli spazi e di maggiore interesse da parte del mercato immobiliare, la zona notte potrebbe essere ristrutturata con la creazione di 3 camere abitabili per un totale di n. 4-6 abitanti equivalenti.

Nel piano notte non sono presenti balconi e i vani non cercano di aprirsi all'ambiente esterno; da ciò si rileva una ricerca di maggiore introspezione e sicurezza anti-intrusione ideale per le funzioni della zona notte.

Fra le dotazioni aggiuntive sono sicuramente da segnalare le tante nicchie, armadi su misura e vani ripostiglio che completano la funzionalità dell'abitazione.



FOTO 76 - CAMERA PIANO PRIMO

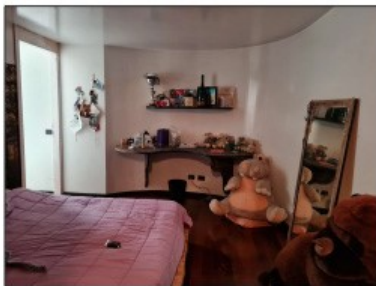


FOTO 77 - CAMERA SOTTOTETTO

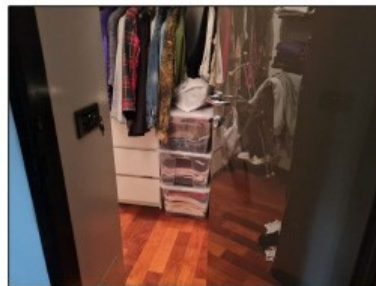


FOTO 78 - GUARDAROBA





FOTO 88 - CAMERA



FOTO 89 - CAMERA SOTTOTETTO

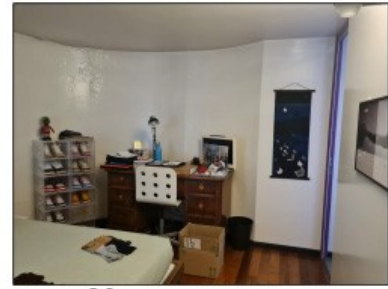


FOTO 90 - CAMERA SOTTOTETTO



FOTO 85 - BAGNO

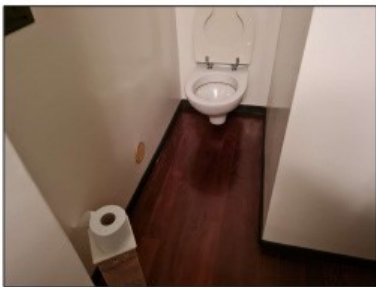


FOTO 86 - W.C.

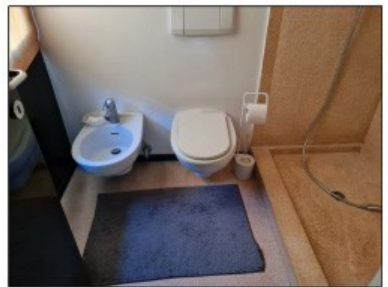


FOTO 87 - BAGNO E DOCCIA

Il piano terzo sottotetto è direttamente collegato con la zona notte attraverso un vano scala esclusivo e con tutti i piani del fabbricato con il vano ascensore.

L'altezza utile interna è cm. 260 con copertura piana e pertanto presenta vani ad uso servizio come l'uso ripostiglio, lavanderia, magazzino, sala hobby per il tempo libero ecc...

Durante i sopralluoghi è stato rilevato l'uso difforme dei vani in entrambe le abitazioni dei LOTTI B e C, infatti, invece di vani per i servizi ed il tempo libero, sono stati rilevati vani ad uso abitabile con arredi specifici per connotare la camera da letto.

Si precisa che gli ambienti del piano terzo sono alti cm. 260 pertanto non raggiungono l'altezza minima sufficiente per il requisito di abitabilità che è cm. 270, quindi la loro destinazione d'uso non può avere carattere abitabile continuativo nel tempo e dovrà rimanere a servizio all'abitazione, come indicato anche nelle planimetrie del titolo edilizio reperito.

La destinazione d'uso prevista è: lavanderia e stireria.

Nel piano terzo sottotetto, al posto delle camere da letto andrà ripristinato l'uso legittimo di servizio con la completa rimozione dell'uso di camera da letto e degli arredi relativi.

Sempre nel piano sottotetto per effetto dell'arretramento della sagoma perimetrale, è presente una copertura piana che circonda i vani e in corrispondenza della stireria una porta finestra di accesso ad un piccolo terrazzo praticabile ideale per l'asciugatura dei panni della lavanderia.

Considerando le unità abitative assimilabili a ville in tipologia bifamiliare, se da un lato gli ingombri dimensionali complessivi sono generosi e l'impianto distributivo delle abitazioni si sviluppano su 4 piani offrendo spazi articolati e ricchezza di dotazioni, l'assenza di una loggia o di un balcone nella zona giorno, così come l'assenza di un giardino esclusivo a piano terra, penalizzano entrambi la vivibilità dell'abitazione e riducono il confort complessivo soprattutto del tempo libero.

Nel complesso non sono presenti ambienti ciechi e anche nel piano interrato, grazie alla presenza di grandi scannafossi, tutti i vani sono raggiunti da luce ed aria.

I vani dei piani abitabili sono dotati di ampie aperture vetrate posizionate anche in pareti contrapposte che migliorano notevolmente l'esposizione ai raggi solari diretti e favoriscono la



ventilazione naturale interna; è infatti presumibile che la struttura sia da raffrescare solo nei mesi estivi in particolare nella sola zona notte del piano secondo e terzo.

Se dal piano terzo è possibile godere di una visuale panoramica dell'intero quartiere, meno significative sono le visuali panoramiche dai piani sottostanti per la presenza di diversi edifici confinanti a ridosso dei confini di proprietà.

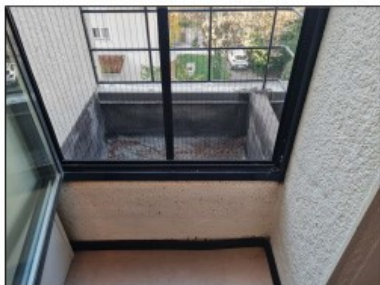


FOTO 91 - VERANDA NON CONFORME

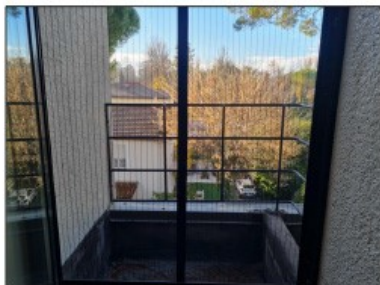


FOTO 92 - VERANDA NON CONFORME



FOTO 93 - COPERTURA PIANA

Le abitazioni così descritte si completano a piano terra con un vano cantina esclusivo e a piano interrato con un posto auto identificato catastalmente sempre esclusivo ma condiviso all'altra abitazione nell'unica autorimessa presente.

I vani dall'interno sono raggiungibili attraverso la scala e l'ascensore condominiali mentre l'autorimessa, oltre ad essere collegata dall'interno, è accessibile con l'automobile tramite la rampa inclinata e la corsia di manovra carrabile entrambe comuni.

La cantina si presenta di idonee dimensioni, conformazione rettangolare e all'interno del vano, parzialmente separato da un tramezzo, è presente anche il generatore a pavimento per il riscaldamento e la produzione di acqua calda.

Il posto auto interrato all'interno dell'autorimessa è identificato da specifico subalterno catastale e condivide con l'altra abitazione il vano autorimessa definito da pareti in muratura, portone basculante in acciaio zincato e porta interna di comunicazione in ferro.

Tale impostazione dei posti auto è risultata necessaria per poter assegnare ad ogni LOTTO di vendita con destinazione a civile abitazione, almeno un posto auto esclusivo.

Si precisa che la seconda autorimessa interrata presente sul posto ricavata dall'area urbana confinante (Foglio 201 Part. 1.308) è irregolare in quanto priva di titolo edilizio autorizzativo e non essendo sanabile, andrà rimossa con ripristino dell'uso legittimo dell'area.

Nonostante in questi anni sia presente una maggiore richiesta di posti auto per abitazioni di pregio come quella in esame per il costante aumento del numero di automobili all'interno dei nuclei familiari, nell'immobile in esame, oltre al posto auto ricavato dall'autorimessa comune, non sono presenti ulteriori posti auto né esterni all'interno della corte comune e nemmeno disponibili nella strada pubblica.

Tale condizione, considerando le caratteristiche di pregio degli immobili in esame, penalizza la vendibilità dei lotti di vendita.



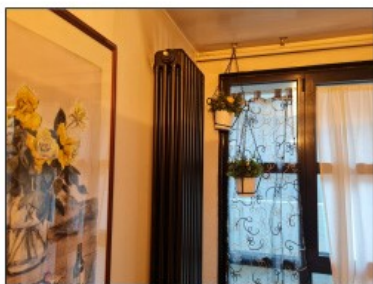


FOTO 52 - CANTINA A P. TERRA



FOTO 53 - CANTINA A P. TERRA



FOTO 54 - LAVANDERIA A P. INTERRATO

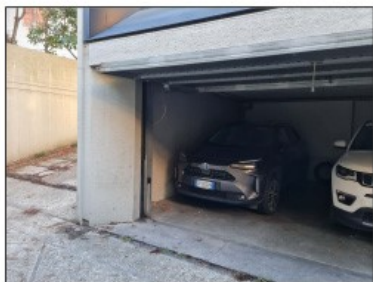


FOTO 19 - AUTORIMESSA DOPPIA



FOTO 20 - AUTORIMESSA
NON CONFORME



FOTO 21 - AUTORIMESSA
NON CONFORME

✓ DESCRIZIONE DELLE FINITURE INTERNE E DEGLI IMPIANTI

All'interno dei vani, sia le pareti che i soffitti, sono in muratura con intonaco a civile e finitura smaltata di colore bianco avorio.

I pavimenti sono in legno massello formato da grandi doghe con essenza tipo legno teak o similari, montaggio a correre e trattamento superficiale opaco ottenuto con prodotti al solvente.

Nei bagni, all'interno dei box doccia e nelle aree "bagnate" di lavanderie, cantine e cucine sono previste porzioni di graniglia su misura, monocottura a mosaico e porzioni di gettate industriali idrorepellenti tipo resina o similare.

Le colorazioni dei pavimenti o delle graniglie su misura sono coordinate alla colorazione di arredi, sanitari, arredobagno e top d'appoggio.

A differenza delle superfici pavimentate con la graniglia ed i mosaici, quelle in legno si presentano maggiormente usurate nelle aree di maggiore percorrenza di corridoi scale e centro stanza pertanto in riferimento alle condizioni del legno che inizia ad evidenziare schiarimenti ed opacità, è sicuramente necessario un intervento di laminatura e carteggiatura superficiale con nuova applicazione del trattamento protettivo originario.

Anche la scala comune è completamente rivestita di doghe di legno dello stesso colore ed essenza di pavimentazioni utilizzate all'interno delle abitazioni.

La scelta di una stessa finitura e colorazione di legno per tutte le scale e pavimentazioni sia in area privata che in area condominiale innalza il pregio delle abitazioni che non vengono percepite separate dalla proprietà condominiale.

Rimane più delicata e difficoltosa la pulizia e manutenzione ordinaria/straordinaria di tutte le pavimentazioni in legno comuni che l'Amministrazione Condominiale futura dovrà gestire con una maggiore frequenza ed attenzione.

Così come tutte le cornici in legno delle porte e degli stipiti, anche i battiscopa e le alzate



delle scale sia private che condominiali sono di colorazione nera e raggiungono omogeneità ed armonia di colori.

Se le cornici sono in legno laccato di colore nero e le alzate delle scale in ferro XXXXXciato di colore nero, i battiscopa sono composti da un materiale non idoneo e duraturo tipo neoprene sempre di colore nero; tale materiale oltre ad essere esteticamente poroso, manifesta problemi di conservazione con la superficie ormai disgregata e non svolge più la funzione di un'idonea protezione dell'attacco a terra delle murature e di sigillatura delle fessure presenti.

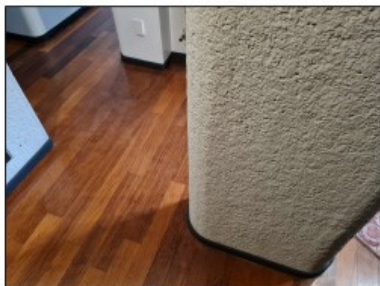


FOTO 67 - DETTAGLIO PARETI E PAVIMENTI

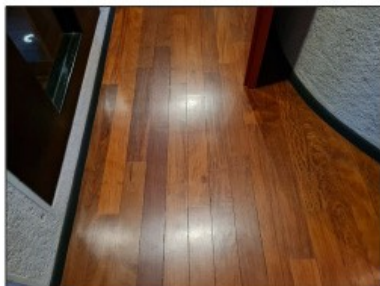


FOTO 68 - PAVIMENTO DISIMPEGNI

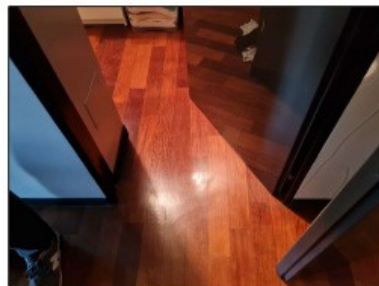


FOTO 69 - PAVIMENTO E CORNICI

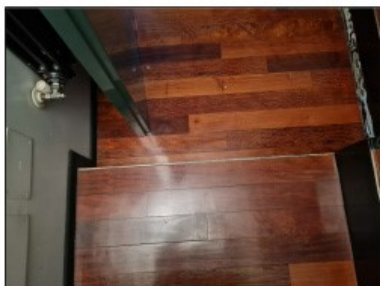


FOTO 105 - DETTAGLIO PAVIMENTO

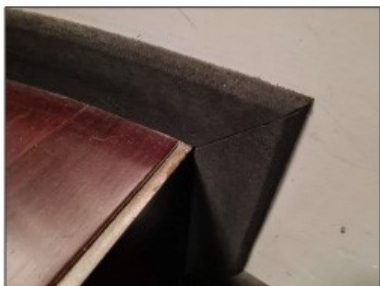


FOTO 107 - DETTAGLIO BATTISCOPA



FOTO 108 - INFILTRAZIONE MURATURE

Le soglie, le banchine e gli imbotti esterni di porte e finestre sono rivestite in lamiera nera o pietra naturale.

Le grandi finestre di conformazione tonda o geometrica scalettata del fronte principale che interessano sia la zona giorno che la zona notte, sono in alluminio nero con ferramenta di movimentazione sempre in acciaio nero.

L'oscuramento della zona notte è garantito da tende oscuranti interne.

Le porte interne presentano n'altezza superiore a quella standard di cm.210 e le relative cornici sono in legno tamburato e mordenzato di colore nero mentre i portoncini d'ingresso alle abitazioni e alla tavernetta a piano terra sono in legno tamburato di colore rosso e finitura lucida.

I portoncini d'ingresso non raggiungono un sufficiente livello di sicurezza anti-intrusione richiesto oggi dal mercato immobiliare per abitazioni di lusso come quelle in esame.

La climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria sono fornite da impianti autonomi tradizionali formati da singoli generatori posizionati nelle cantine a piano terra con il relativo boiler di accumulo.

Il sistema di emissione è formato da radiatori tradizionali, radiatori a colonna o termoarredi nei bagni posizionati nelle murature anche all'interno di nicchie.



Poiché il raggiungimento delle temperature di climatizzazione interna ideale si verifica con un sistema ad alta temperatura, non viene favorito il contenimento dei consumi energetici.

La climatizzazione estiva è autonoma e presente in alcuni vani della zona giorno e della zona notte grazie ad un sistema di unità (split) di raffrescamento con pompa di calore e unità esterne posizionate sulla copertura piana accessibile dal sottotetto.

L'impianto elettrico è costituito da linee sottotraccia nelle murature ed è completo di prese, interruttori e punti luce su tutti i vani compresi quelli a servizio.

I servizi di acqua, luce e gas sono forniti direttamente dai gestori e contabilizzati autonomamente all'interno dei vani contatori.



FOTO 97 - CALDAIA TRADIZIONALE
MARCA RIELLO

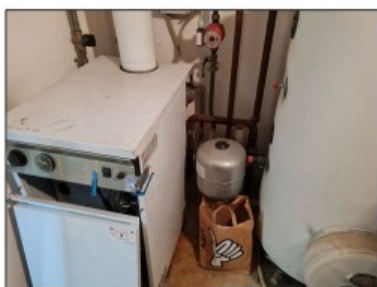


FOTO 98 - CALDAIA TRADIZIONALE
MARCA RIELLO

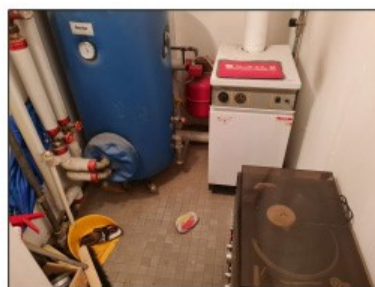


FOTO 99 - CALDAIA E ACCUMULO



FOTO 103 - ACCUMULO ACQUA
CALDA SANITARIA



FOTO 104 - CALDAIA E ACCUMULO

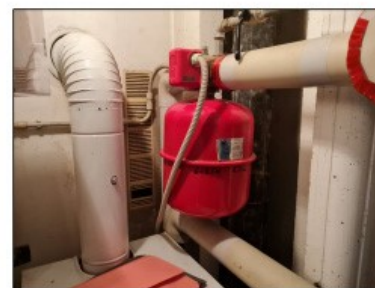


FOTO 105 - IMPIANTO RISCALDAMENTI
E ACQUA CALDA SANITARIA

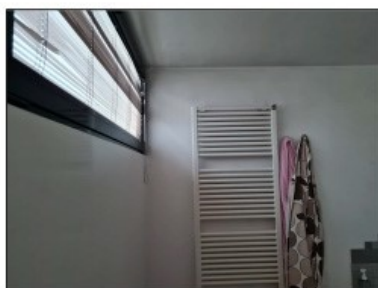


FOTO 64 - TERMOARREDO

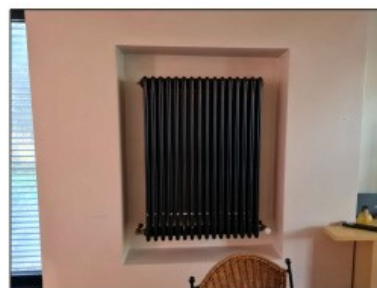


FOTO 65 - RADIATORE IN NICCHIA

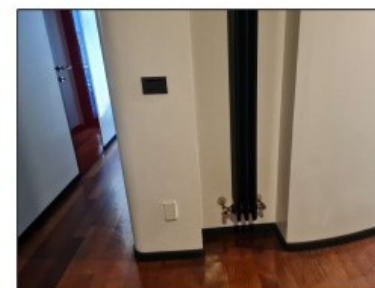


FOTO 66 - RADIATORE A COLONNA





FOTO 100 - SPLIT RAFFRESCAMENTO
INTERNO MARCA DAIKIN



FOTO 101 - SPLIT RAFFRESCAMENTO
INTERNO MARCA DAIKIN



FOTO 102 - CONTATORE ELETTRICO

Tutti gli impianti sono dotati di "*dichiarazione di conformità alla regola dell'arte*" da parte degli installatori che attestano la rispondenza dei requisiti tecnico funzionali alla normativa vigente nel 1993; le conformità degli impianti si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 11).

✓ STATO DI CONSERVAZIONE

Tutte le componenti interne dell'unità edilizia risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (1992-1993) e da quell'epoca non hanno più subito importanti interventi di ristrutturazione edilizia e nemmeno di manutenzione straordinaria.

All'esterno le superfici bocciardate sono in buone condizioni e necessitano solamente di un intervento di pulizia e tinteggiatura ordinaria.

All'interno, in prossimità della copertura piana nella zona notte dove è presente un arretramento della sagoma del sottotetto, si manifestano infiltrazioni di acqua piovana visibili ad occhio nudo per il rigonfiamento della finitura a smalto delle superfici di soffitti e pareti.

A piano interrato inoltre, oltre a infiltrazioni di umidità da risalita nell'attacco a terra in alcune pareti esterne, è presente una copiosa infiltrazione di acqua piovana con distaccamenti ed usura nel solaio di copertura e nella muratura esterna.

Tale fenomeno si manifesta nella porzione di cantina ampliata senza titolo edilizio che era descritta come "terrapieno" per cui tale problematica va risanata e successivamente l'uso abusivo del vano va rimosso con ripristino dello stato d'uso legittimo.

Le superfici delle facciate esterne sono in cemento armato con finitura bocciardata e manifestano in più punti diverse macchie color ruggine con piccoli rigonfiamenti e alcune macchie da inquinamento atmosferico.

Tutti gli infissi, le porte, i cancelli, i portoncini d'ingresso e la relativa ferramenta di movimentazione, presentano un livello di conservazione e manutenzione ancora efficiente e funzionale all'uso preposto.

Oltre alla normale e necessaria manutenzione ordinaria su tutte le componenti edilizie dell'immobile, le problematiche di conservazione ed usura più impellenti sono l'infiltrazione in copertura e l'infiltrazione nell'ampliamento della cantina (zona terrapieno); per entrambe viene riconosciuto un importo pari ad € 10.000,00 (complessivamente € 20.000,00) da detrarre al valore di stima finale dell'immobile.



✓ CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie lorda commerciale della proprietà viene misurata con le murature esterne per intero, in mezzeria per i divisori ed è la seguente:

LOTTO A

Area a servizio a piano terra (ex tavernetta) - h. cm. 230 circa mq. 60,0

Bagno a piano terra non direttamente collegato al servizio principale - h. cm. 230 circa mq. 7,9

Cantina a piano interrato – h. cm. 230 circa mq. 55,4

Cantina a piano interrato (ex lavanderia) – h. cm. 230 circa mq. 21,4

LOTTO B

Abitazione a piano primo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 66,7

Abitazione a piano secondo (zona notte) – h. cm. 270 circa mq. 66,8

Area a servizio a piano terzo sottotetto – h. cm. 260 circa mq. 38,3

Terrazzo sottotetto circa mq. 4,6

Cantina a piano terra – h. cm. 230 circa mq. 12,3

Posto auto all'interno di autorimessa a piano interrato – circa mq. 18,0

LOTTO C

Abitazione a piano primo (zona giorno) – h. cm. 270 circa mq. 65,1

Abitazione a piano secondo (zona notte) – h. cm. 270 circa mq. 66,7

Area a servizio a piano terzo sottotetto – h. cm. 260 circa mq. 38,3

Terrazzo sottotetto circa mq. 4,6

Cantina a piano terra – h. cm. 230 circa mq. 15,9

Posto auto all'interno di autorimessa a piano interrato – circa mq. 18,0

Le superfici dichiarate del fabbricato sono desunte dagli elaborati grafici del titolo edilizio valido (catasto di primo impianto del 26.08.1993 e l'unico titolo reperito variante a C.E. N°706/1992) con verifica in loco a campione di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poichè la completezza degli elaborati grafici del catasto di primo impianto e del progetto reperito (1992) allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile.

Rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Forlì.

La proprietà è dotata di CERTIFICATO di ABITABILITA' N°155/1994 (PGN 49535 del 04.05.1994) v. All. 10.

In riferimento alla regolarità urbanistica, si precisa che la legittimità dei luoghi si basa sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti tramite consultazione e ricerche con accesso agli atti.

Nonostante il CTU Stimatore sia in possesso di una variante in corso d'opera della Concessione Edilizia N° 706 del 30.10.1992, l'Amministrazione Comunale, a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023, non è stata in grado di reperire tutti i titoli esistenti sulla proprietà in



esame, come da comunicazione ricevuta in risposta alla richiesta di precedenti edilizi del 12.12.2024 (v. All. 10).

Pertanto, oltre a non avere la garanzia di essere in possesso di tutte le pratiche esistenti, il CTU Stimatore non è in grado di poter assicurare la totale legittimità di tutti i manufatti presenti nel compendio immobiliare.

Pertanto è solo sulla base delle planimetrie catastali depositate nel 1993 (catasto di primo impianto), considerate come riferimento di titolo abilitativo valido, che verranno quindi quantificate le principali difformità edilizie per le quali, come epoca dell'abuso viene ipotizzato "anni '90".

Le difformità individuate sono: costruzione di autorimessa interrata nell'area urbana confinante distinta in catasto al Foglio 201 Part. 1308, ampliamento della cantina interrata nella porzione definita "terrapieno", chiusura del terrazzo in copertura, uso improprio ad "abitabile" (camere da letto) del piano terzo sottotetto e rimozione di piccolo tramezzo a forma circolare nell'ingresso dell'abitazione del lotto B.

Ad esclusione del piccolo tramezzo circolare considerabile come elemento d'arredo, le difformità elencate non sono sanabili ed in quanto abusive vanno rimosse con ripristino dell'uso legittimo.

In linea generale, si precisa che la quantificazione delle difformità edilizie, basandosi su titoli edilizi archiviati presso gli archivi delle Amministrazioni Comunali, non può essere sempre completamente attendibile proprio perchè la catalogazione degli archivi fatta in parte sui nominativi dei proprietari o delle ditte è spesso disarticolata e di difficile consultazione.

Solo quando gli archivi verranno digitalizzati con metodologie più efficienti basate su dati certi come quelli catastali, sarà possibile avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente dall'Amministrazione Comunale.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

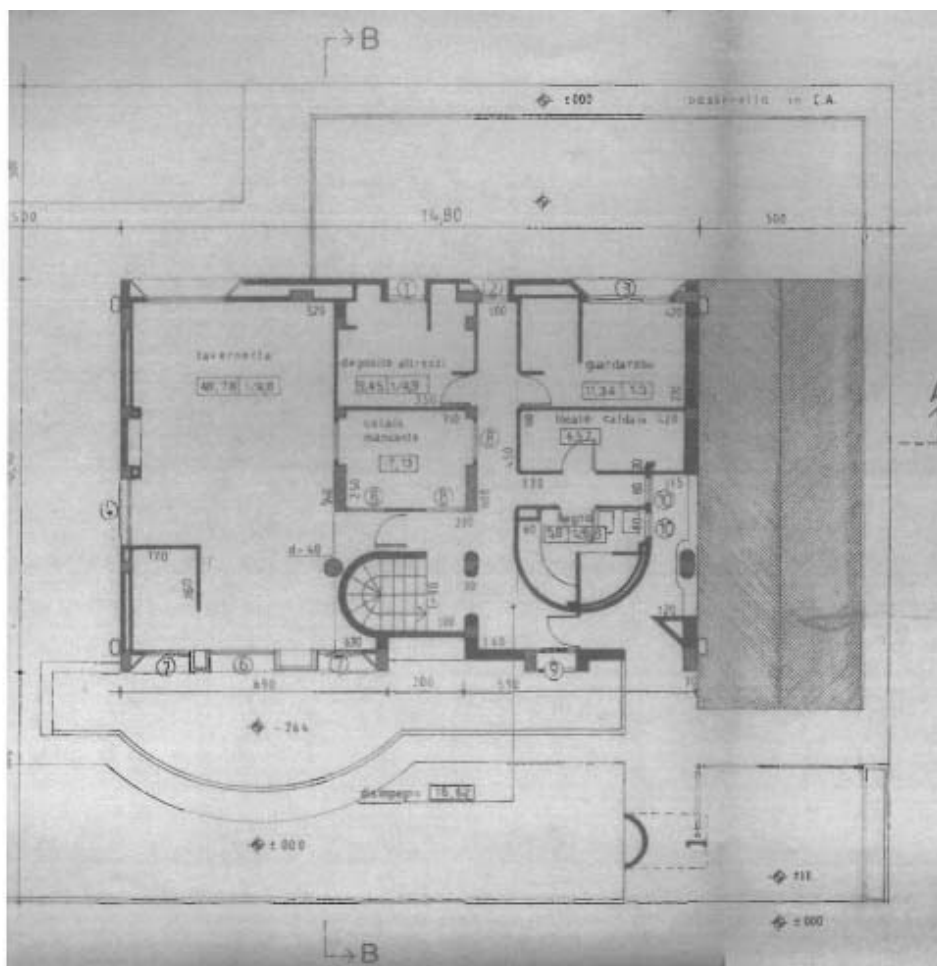
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, estrapolate dagli elaborati dell'ultimo titolo edilizio reperito risalente alla Variante alla Concessione Edilizia N°706 del 30.10.1992.

Il CTU Stimatore è entrato in possesso di questi elaborati tramite gli attuali proprietari degli immobili ma poiché l'archivio Comunale non è stato in grado di consegnare tutti i titoli edilizi esistenti legittimi dell'immobile a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023, la conformità edilizia ed urbanistica si baserà sulle planimetrie del Catasto di primo impianto che risalgono al 1993 (vedi comunicazione dell'Archivio Comunale "Fascicolo 06.03/000039/2024 - v. All.10).

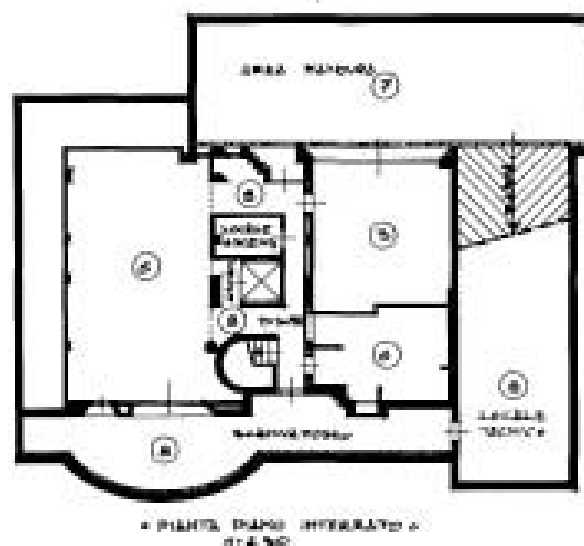
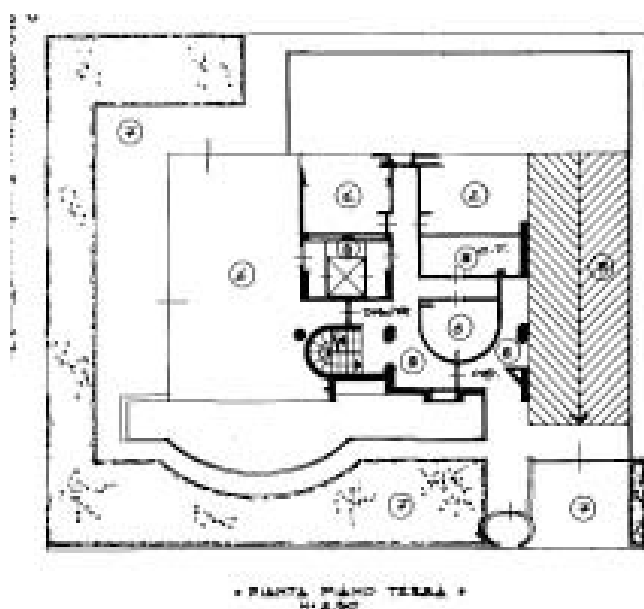
Pertanto gli elaborati reperiti dai proprietari della variante alla C.E. N°706/1992 verranno utilizzati per descrivere adeguatamente gli immobili ma per comparare lo stato legittimo a quello attuale, rilevato durante i sopralluoghi del 16.12.2024 e del 18.02.2025, verranno utilizzate le planimetrie di catasto di primo impianto.

Tale comparazione metterà l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

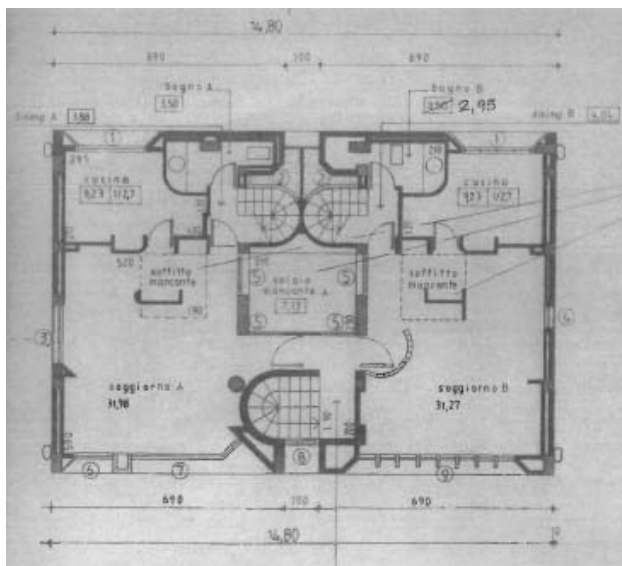




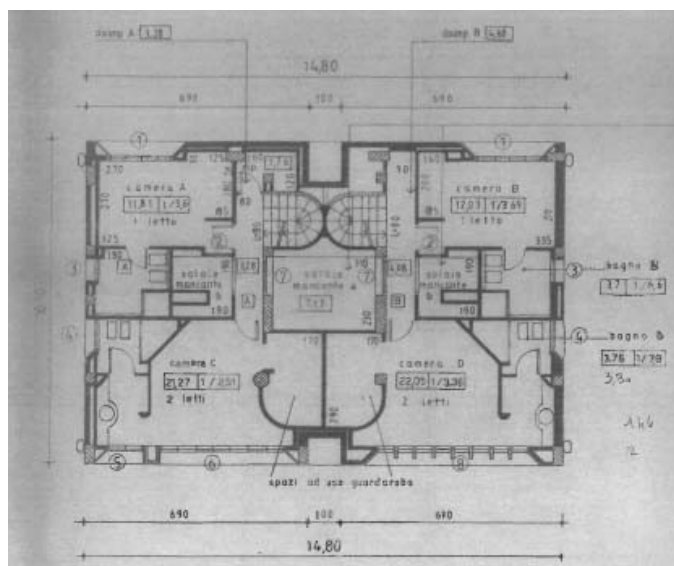
PIANO TERRA (variante a C.E. N°220/1989)



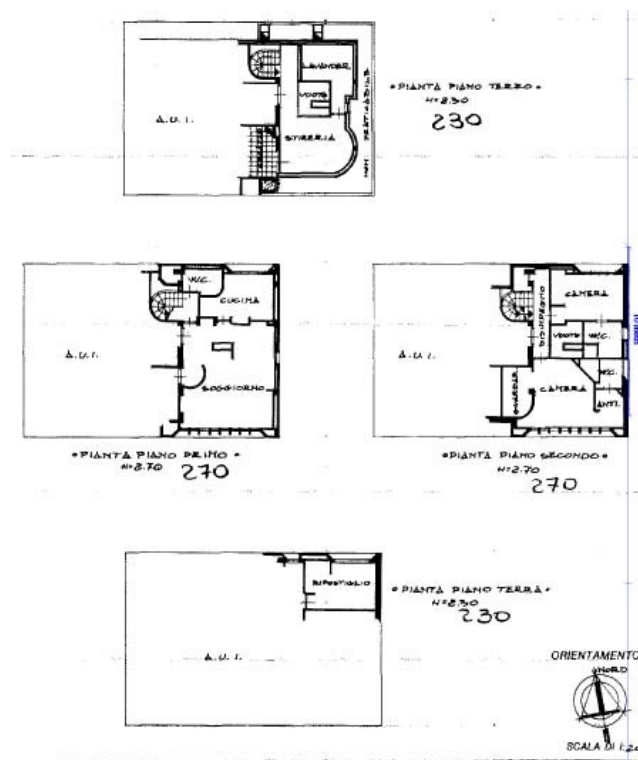
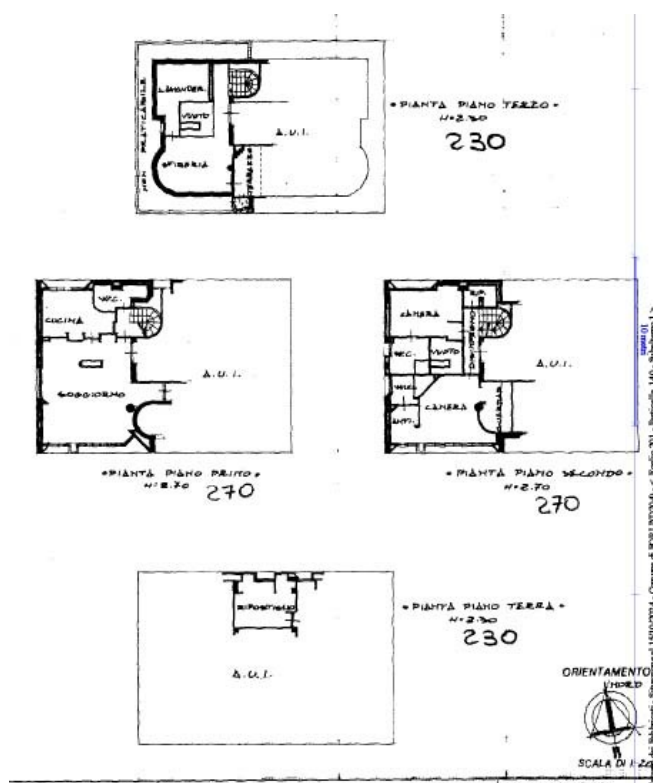
CATASTO DI PRIMO IMPIANTO 1993 (sub 6 e parti comuni)



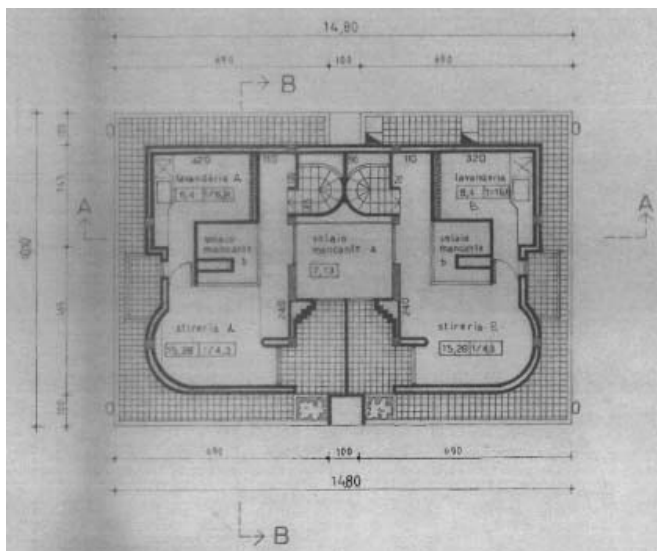
PIANO PRIMO (variante a C.E. N°220/1989)



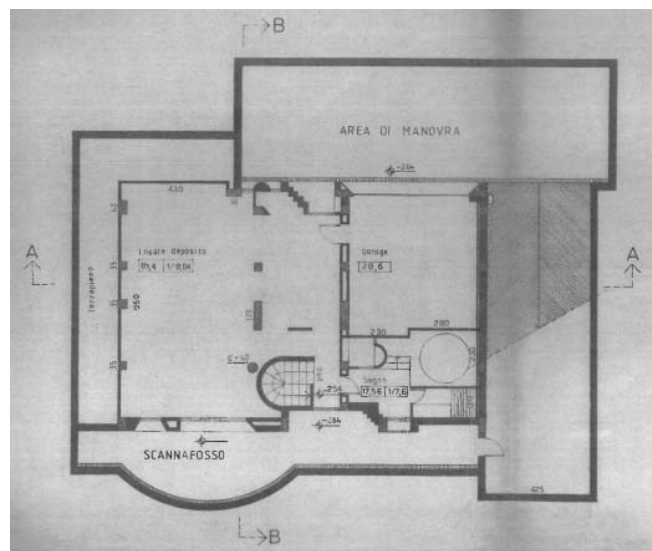
PIANO SECONDO (variante a C.E. N°220/1989)



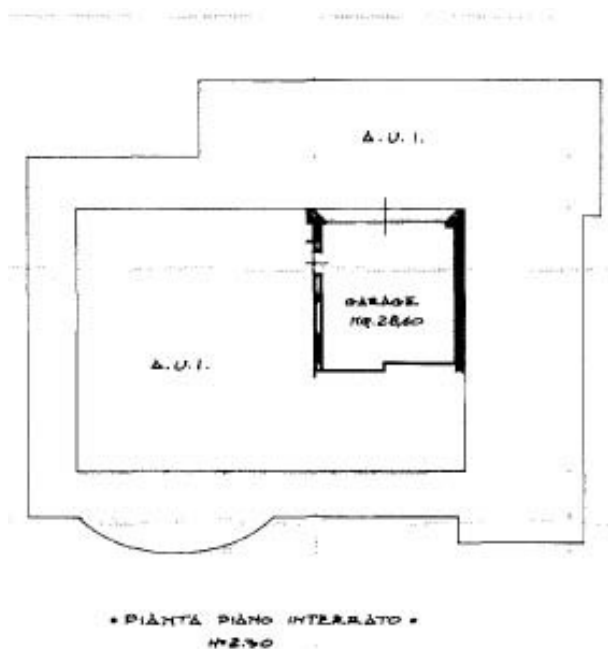
CATASTO DI PRIMO IMPIANTO 1993 (sub 1 e sub 2)



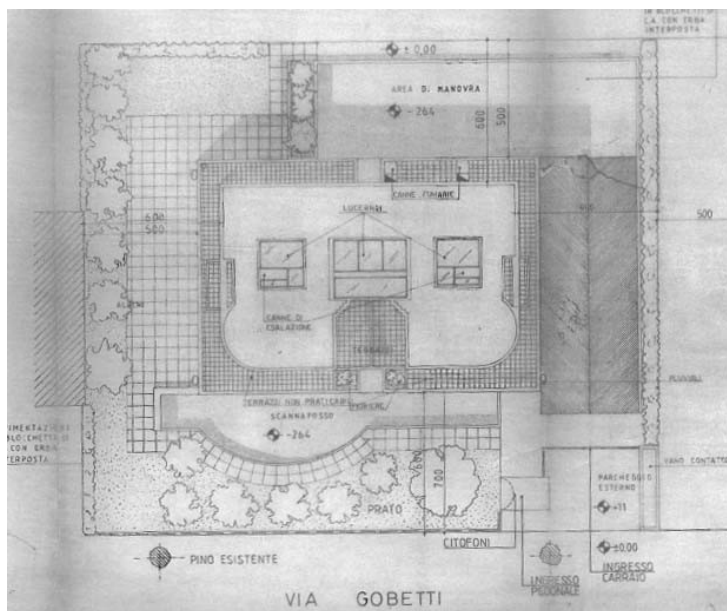
PIANO TERZO SOTTOTETTO



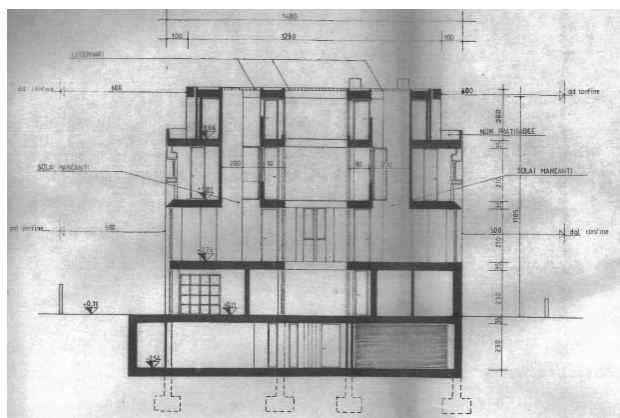
PIANO INTERRATO (variante a C.E. N°220/1989)



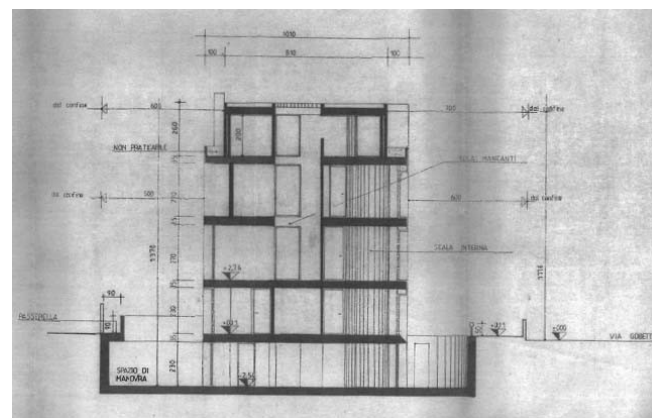
CATASTO DI PRIMO IMPIANTO 1993 (sub 3)



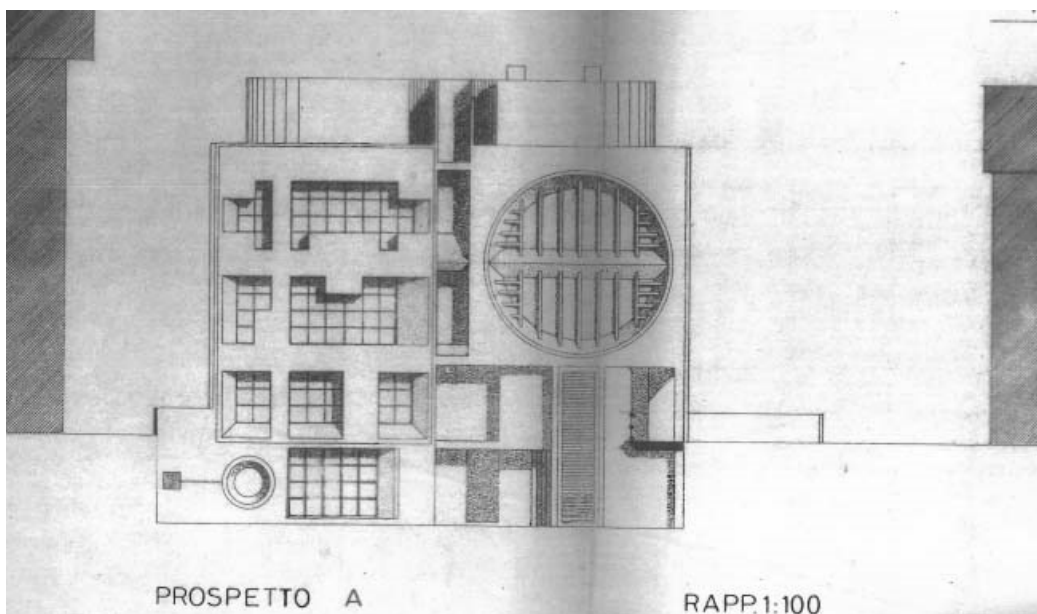
PIANO COPERTURA (variante a C.E. N°220/1989)



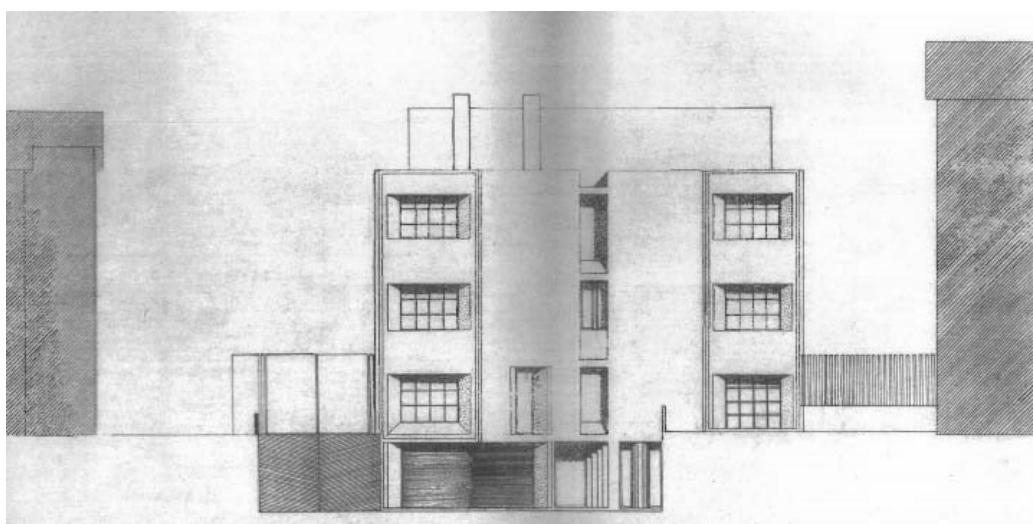
SEZIONE AA



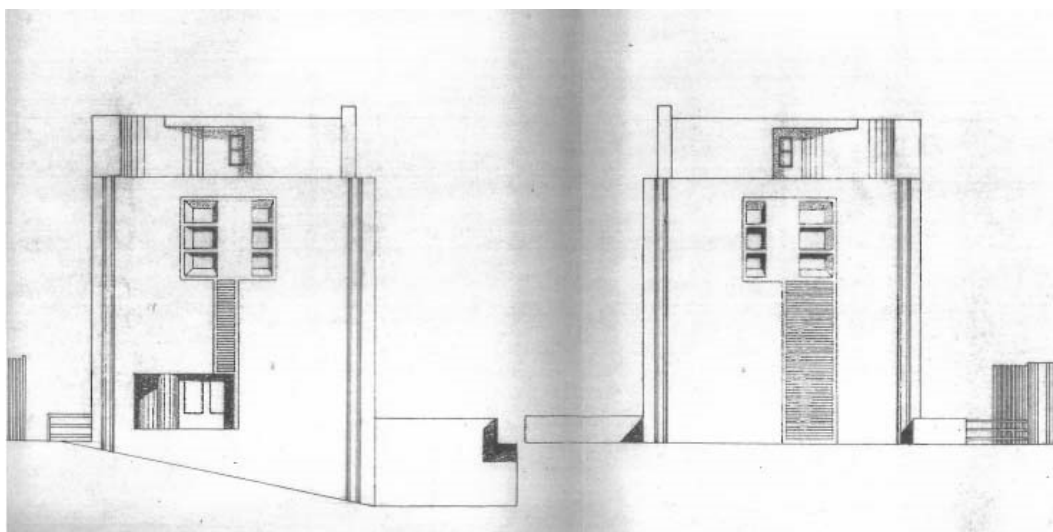
SEZIONE BB (variante a C.E. N°220/1989)



PROSPETTO PRINCIPALE (variante a C.E. N°220/1989)



PROSPETTO RETROSTANTE (variante a C.E. N°220/1989)



PROSPETTI LATERALI (variante a C.E. N°220/1989)



L'atto di provenienza del 20.12.1986 e il successivo atto del 10.02.1994 risalgono entrambi ad oltre un ventennio.

Entrambi gli atti esistenti (20.12.1986 - Notaio Giogio Papi) e (10.02.1994 - Notaio Giancarlo Favoni Miccoli), rispettivamente richiesti in copia conforme all'Archivio Notarile, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 06).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Notaio Laura Rolando).

Il CTU Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì i nominativi delle persone esegutate e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 12.12.2024 e 27.08.2025, provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione della Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti a nome di XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e per gli immobili nel Comune di Forlì, distinti in catasto al Foglio 201 Part. 140 sub 1, 2, 9, 10 e 11 (v. All. 07):

➤ **Iscrizione contro del 22.09.1999**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
registro particolare 3102 registro generale 12422

Pubblico ufficiale PAPI GIORGIO - Repertorio 28562 del 20.09.1999

Immobili in Forlì

Documenti correlati:

Comunicazione n. 596 del 04.10.2007 di estinzione totale

Cancellazione totale eseguita il 22.10.2007

➤ **Iscrizione contro del 05.08.2005**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
registro particolare 4747 registro generale 16822

Pubblico ufficiale PAPI GIORGIO - Repertorio 38971/13218 del 04.08.2005

Immobili in Forlì

Documenti correlati:

Comunicazione n. 1624 del 22.08.2012 di estinzione totale



Cancellazione totale eseguita il 03.09.2012

➤ Trascrizione contro del 02.10.2014

ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

registro particolare 9078 registro generale 12868

Pubblico ufficiale giudiziario del TRIBUNALE - Repertorio 2209/2014 del 19.09.2014 (v. All. 07-08)

- *A favore di XXXXXX XXXXXXXX
nata a Forlì l'11.09.1970
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni*
- *Contro XXXXXXXX XXXXXX
nato a Forlì il 06.04.1968
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di abitazione per la quota di 1/1*
- *UNITA' NEGOZIALE 1*
 - Immobile 1 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 1
Cat. A/7 – abitazioni in villini – 8,5 vani – via Piero Gobetti n.9*
 - Immobile 2 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 2
Cat. A/7 – abitazioni in villini – 8,5 vani – via Piero Gobetti n.9*
 - Immobile 3 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 3
Cat. C/6 – autorimessa – 31 mq – via Piero Gobetti n.9*
 - Immobile 4 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 6
Cat. C/2 – autorimessa – 128 mq – via Piero Gobetti n.9*

QUADRO D

CON PROVVEDIMENTO OMOLOGATO IN DATA 19.09.2014 IL TRIBUNALE DI FORLÌ HA PRONUNCIATO LA SEPARAZIONE PERSONAE DEI CONIUGI XXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXX, ASSEGNANDO L'ABITAZIONE FAMILIARE ALLA SIG.RA XXXXXX XXXXXXXX ED AI FIGLI MINORI CON ESSA CONVIVENTI.

➤ Iscrizione contro del 10.11.2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 3089 registro generale 18063

Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 9050/2015 del 18.05.2016

Immobili in Forlì

➤ Iscrizione contro del 21.02.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 510 registro generale 2988

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di BOLOGNA - Repertorio 432/2017 del 24.01.2017

Immobili in Forlì

➤ Trascrizione contro del 08.11.2023

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI



- *A favore di GROGRU SPV S.R.L.
con sede a Conegliano (TV)
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1*
- *Contro XXXXXXXX XXXXXXX
nato a Forlì il 06.04.1968
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2*
- *Contro XXXXXXXX XXXXXXX
nata a Forlì il 10.02.1967
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2*
- *UNITA' NEGOZIALE 1*
 - Immobile 1 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 1
Cat. A/7 – abitazioni in villini – 8,5 vani – via Piero Gobetti*
 - Immobile 2 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 2
Cat. A/7 – abitazioni in villini – 8,5 vani – via Piero Gobetti*
 - Immobile 3 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 3
Cat. C/6 – autorimessa – 31 mq – via Piero Gobetti*
 - Immobile 4 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 140 Sub 6
Cat. C/2 – autorimessa – 128 mq – via Piero Gobetti*
 - Immobile 5 Comune di Forlì Foglio 201 Part. 1308
Cat. F/1 – area urbana – 53 mq – via Piero Gobettin.11*

QUADRO D

*XXXXX SPV SRL AI FINI DEL PRESENTE ATTO ELEGGE DOMICILIO PRESSO E
NELLO STUDIO DELL'AVV. ALESSANDRA FINI IN BOLOGNA, VIA FARINI N.21.*

OSSERVAZIONI

- *Nella nota di trascrizione del 02.10.2014 (VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE
CON ASSEGNAZIONE BENI) e nella relazione notarile (NOTAIO LAURA ROLANDO)
viene erroneamente indicato che XXXXXX XXXXXXXX si trova in regime di comunione
legale dei beni.*
- *Inoltre nella relazione notarile, viene erroneamente assegnata la proprietà degli immobili
distinti in Catasto al Foglio 201 Part. 140 Sub 1, 2 e 3 anche a XXXXXX XXXXXXXX.*

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corretti e corrispondono a quelli indicati nella Nota di
Trascrizione del medesimo atto (v. Punto 02.03).

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 07).



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

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Iniziate le operazioni peritali, in relazione alla fattibilità e alla migliore vendibilità dei lotti, il compendio immobiliare pignorato presentava un'identificazione catastale non adeguata alla situazione rilevata sul posto in quanto oltre alle 2 abitazioni era presente un bene comune censibile classificato come C/2 accessibile dalle parti comuni e l'autorimessa esistente regolare, pur essendo doppia, non presentava l'identificazione catastale dei 2 posti auto da poter assegnare separatamente.

Pertanto è stato effettuato un nuovo accatastamento in grado di valorizzare il sub 6 (bene comune censibile – cat. C/2) e il sub 3 (cat. C/6).

In seguito a tutto ciò, l'identificazione catastale diventa:

DA

- Foglio 201 part. 140 sub 1 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 2 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 3 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 123
- Foglio 201 part. 140 sub 6 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1,T)
Cat. C/2 mq 128
- Foglio 201 part. 1308 - Via Piero Gobetti n.11
Cat. F/1 - AREA URBANA

A

- Foglio 201 part. 140 sub 1 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 2 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 9 - Via Piero Gobetti n.9a (piano S1, T)
Cat. C/2 mq 123
- Foglio 201 part. 140 sub 10 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 15
- Foglio 201 part. 140 sub 11 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 15
- Foglio 201 part. 1308 - Via Piero Gobetti n.11
Cat. F/1 - AREA URBANA

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, la scrivente ha provveduto a richiedere copia della documentazione catastale (fabbricati e terreni) prima e dopo l'aggiornamento catastale.

Si allega la documentazione dell'aggiornamento catastale (mappa, planimetrie, visure) (v. All. 02).



06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, gli atti nel ventennio, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano al CTU Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Gli immobili risultano occupati ed in stato di efficienza ed utilizzo.

In particolare:

il sub 1 (via Piero Gobetti n.9 int. 2) è occupato da XXXXXXXX XXXXXXXX, dal marito XXXXXX XXXXXXXXXXXX e dal figlio XXXXX XXXXX;

il sub 2 (via Piero Gobetti n.9 int. 1) è occupato da XXXXXXX XXXXXXXX, ex moglie di XXXXXXXX XXXXXXXX, con diritto d'abitazione degli immobili in oggetto (Foglio 201 Part. 140 sub 1, 2, 3, 6) e dai figli XXXXXXXX XXXX e XXXXXXXX XXXXX;

il sub 3 (via Piero Gobetti n.9) è l'autorimessa occupata indistintamente da entrambe le proprietà;

il sub 6 (via Piero Gobetti n.9) in parte è occupato da entrambe le proprietà come area comune ed in parte è dato in locazione alla società XXXXXXXXXXXXXXXXSRL.

I punti salienti del contratto di locazione che si allega (v. All.09) sono:

Locazione parziale di immobile ad uso commerciale, dove i sig.ri XXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX affittano a

XXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Forlì il 22.10.1953, in qualità di legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXX SRL con sede a Forlì in via Piero Gobetti n.9,

una porzione di locali del piano interrato appartenenti alle parti comuni del fabbricato come evidenziato in planimetria allegata al contratto (vedi sotto).

Il contratto viene stipulato per una durata di n.6 anni dal 01.08.2021 al 31.07.2027 e sarà tacitamente rinnovato per pari durata salvo disdetta da inviarsi alla controparte a mezzo lettera raccomandata A/R entro 6 mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

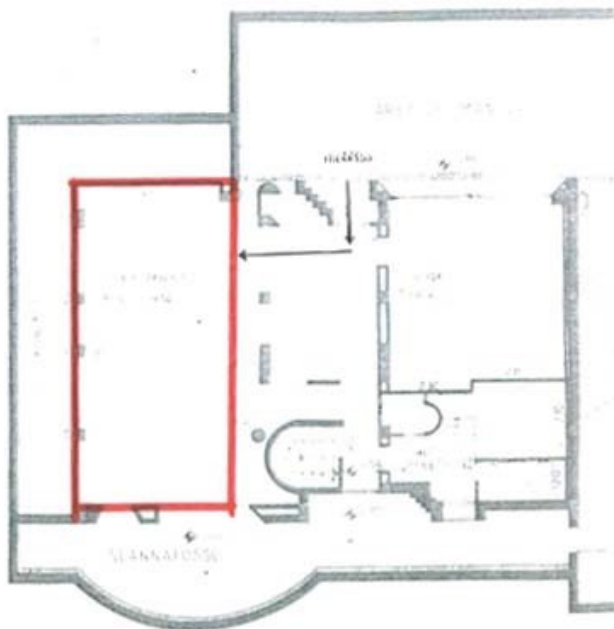
L'immobile verrà destinato esclusivamente ad uso commerciale e il canone di locazione è



convenuto in € 3.600,00 pagabile in 12 rate da € 300 ciascuna (non è previsto un deposito cauzionale).

Nel contratto si rinuncia alla prelazione e all'avviamento e le spese di registrazione saranno da pagarsi in parti uguali.

Nel contratto non è stato allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non è stato elaborato.



PIANO INTERRATO (allegato al contratto di locazione)

Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate dove, sulla base della ricerca sui nominativi dei proprietari è stato trovato il contratto di locazione n. 6334 – serie T3 – anno 2021, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna (v. All. 09).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Dalla lettura dell'atto sopradescritto, non risultano gravare sull'immobile vincoli che si possano intendere rimanere in carico dell'acquirente.

Non esistono, inoltre, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso della proprietà, fatto salvo, per il rispetto del regolamento Condominiale e relative tabelle di comproprietà, per l'uso delle parti comuni e per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia di Condominio.



08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d. Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso del CTU Stimatore; neanche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del RUE del Comune di Forlì in fase di adeguamento ai sensi dell'art.43 comma 5 e successive modifiche L.E. 20/2000 del PRG 2003, la proprietà in esame ricade interamente in ambito urbano consolidato (area centrale e frazionale).

L'immobile rientra nel tessuto residenziale compatto a tipologia mista (sottozona B1.1).

Non risultano altri vincoli particolari di PSC o RUE, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di vincoli/prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica/ambientale e salvo il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi strumenti urbanistici del Comune di Forlì.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*.

Oltre alle formalità non opponibili all'acquirente, è presente uno specifico diritto di abitazione che grava sull'intera proprietà pignorata (Foglio 201 Part. 140 sub 1, 2, 3 e 6).

Infatti con provvedimento omologato il 19.09.2014 il Tribunale di Forlì ha pronunciato la separazione personale dei coniugi XXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX, assegnando l'abitazione familiare alla sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXX ed ai figli minori conviventi con lei.

Poiché questo diritto è volto a tutelare i figli minorenni o maggiorenni non autosufficienti, garantendo che non vengano stravolti i loro equilibri familiari, il giudice ha assegnato alla moglie XXXXXXX XXXXXXXXX il diritto di continuare a vivere insieme ai figli nell'abitazione familiare anche se di proprietà dell'ex coniuge e di poter utilizzare i beni che la arredano.

Gli immobili in oggetto sono pertanto vincolati da diritto di abitazione della sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXX fino al raggiungimento dell'autosufficienza del figlio più piccolo XXXXXXX XXXXXXX nato a Forlì il 15.03.2003 (oggi 22 anni).

Pertanto poiché l'intera proprietà, oggetto di pignoramento, risultava indivisa fra i fratelli XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX, il diritto di abitazione è stato posto in maniera indivisa su tutti gli immobili anche quelli su cui non risiedeva XXXXXXX XXXXXXXXX, compresi i vani cantina ed autorimessa.

Nonostante questa particolare condizione di assegnazione dei beni in diritto di abitazione in maniera indivisa, il giudice dell'esecuzione il 28.05.2025 ha richiesto al CTU Stimatore di indicare in sede di perizia anche il deprezzamento derivante dall'opponibilità del diritto di abitazione gravante sui beni e per completezza pertanto oltre al valore intero, verrà definito anche il valore deprezzato per il diritto di abitazione su tutto.

A tale scopo, per poter quantificare il deprezzamento derivante dal diritto di abitazione di XXXXXXX XXXXXXXXX su tutti i beni oggetto di pignoramento, di norma viene considerato un valore che oscilla da un minimo di età di 26 anni ad un massimo di età di 30 anni del figlio più piccolo; con individuazione del valore massimo corrispondente a 30 anni come età dell'autosufficienza economica del figlio più piccolo.

Si allega il provvedimento omologato di separazione di XXXXXXXX XXXXXXX e



XXXXXX XXXXXXXX del 19.09.2014 e la relativa trascrizione del vincolo del 02.10.2014 (v. All.08).

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

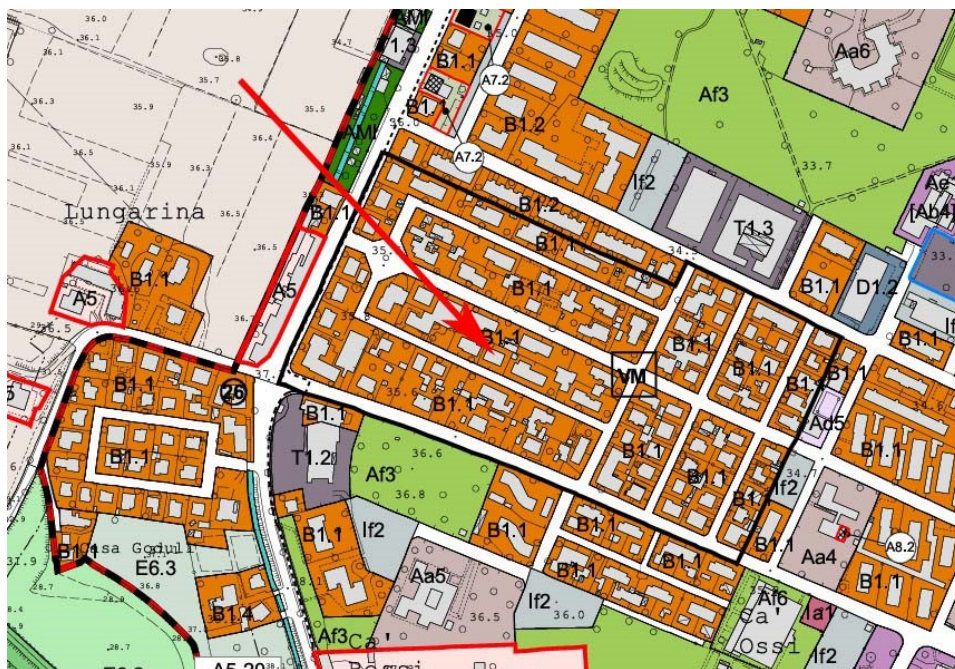
Il compendio immobiliare in esame è composto da un intero fabbricato composto da 2 abitazioni, 1 servizio e 2 autorimesse; tale assetto non rientra in un condominio e pertanto non vi sono spese condominiali.

Le spese di manutenzione ordinaria della proprietà, considerando le condizioni di conservazione dello stesso, possono essere quantificate in €5.000 all'anno, comprendendo anche le spese di manutenzione e pulizia dei cortili esterni comuni.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Nell'ambito del RUE del Comune di Forlì in fase di adeguamento ai sensi dell'art.43 comma 5 e successive modifiche L.E. 20/2000 del PRG 2003, la proprietà in oggetto e con essa la proprietà condominiale, identificata al Foglio 201, Part. 140 e Part. 1308 di mq 543 complessivi, ricade in tessuto residenziale compatto a tipologia mista (sottozona B1.1) delle norme di RUE.



ESTRATTO PRG

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di trasferimento.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) PER I XXXXXCATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

13.01) RICERCA DEI PRECEDENTI AUTORIZZATIVI – ARCHIVIO COMUNALE ALLUVIONE MAGGIO 2003

La ricerca dei precedenti autorizzativi dell'immobile in esame ha prodotto l'elenco degli atti esistenti che legittimano la regolarità edilizia ma in seguito agli eventi alluvionali di maggio 2023, gli archivi comunali sono stati resi inagibili e pertanto tutti i documenti esistenti sono indisponibili/irreperibili come da comunicazione dell'ufficio tecnico preposto (fascicolo 06.03/000039/2024 - v. All. 10).

L'immobile in esame è stato costruito di primo impianto nel 1989-1993.

I documenti esistenti che descrivono l'iter autorizzativo dell'immobile sono:

- Concessione Edilizia N°220 del 21.06.1989 (PGN 8302/1989) per nuova costruzione di fabbricato sito a Forlì in via Piero Gobetti n.9 e n.11 (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)
- Variante al progetto approvato con C.E. N°220 del 21.06.1989 (PGN 618/1992) (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)
- Richiesta di sostituzione delle tavole allegate alla domanda di variante alla C.E. N° 220 del 21.06.1989 (PGN 6266/1992) (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)
- Completamento e variante alla C.E. N°220 del 26.03.1992 (PGN 35737/1992) (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)
- Certificato di abitabilità definitiva del fabbricato (PGN 49535/1993) sito in via Piero Gobetti n.9 (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)
- Costruzione recinzione stradale (PGN 38416/1992 del 06.10.1992) (proprietà XXXXXXXXXX XXXXXXXX e altri)

Non essendo stato possibile reperire materialmente i titoli autorizzativi esistenti, la regolarità edilizia e urbanistica viene attestata dal catasto di primo impianto esistente che risale al 06.08.1993 e relativo quadro dimostrativo delle parti comuni del 28.07.1994 (v. All.03).

Pertanto, sulla base del Catasto di primo impianto le difformità edilizie rilevate sono:



- costruzione di autorimessa interrata nell'area confinante (Foglio 201 Part. 1308);
- ampliamento del vano cantina interrato nella porzione di area definita "terrapieno";
- trasformazione dei due terrazzi della copertura in verande chiuse;
- uso improprio dei vani del sottotetto (h. cm.260) da servizio a camere da letto;
- rimozione di un tramezzo curvo d'arredo in prossimità del soggiorno del sub 2;

Sulla base delle planimetrie del Catasto di primo impianto che risale al 1993, ad esclusione del tramezzo di arredo, tutte le opere difformi descritte non sono sanabili ed andranno pertanto rimosse con ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Si precisa che la verifica delle superfici non è stata effettuata tramite un dettagliato rilievo plano-altimetrico, in quanto le documentazioni tecniche, amministrative e catastali (visure e planimetrie) sono sufficienti per descrivere la consistenza dimensionale della proprietà e mettere l'acquirente in condizioni di conoscere e valutare la proprietà che intende acquistare.

Relativamente agli atti autorizzativi sopra elencati, come già descritto, la legittimità edilizia dell'immobile si basa sul catasto di primo impianto, ma le documentazioni connesse alla legittimità dell'immobile che sono state reperite presso i proprietari e che vengono considerate utili per la completezza, sono:

- Certificato di ABITABILITA' N° 155/94 (PGN 49535/93 del 04.05.1994);
- Autorizzazione provvisoria allo scarico nella fognatura mista di via P. Gobetti n.9;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per illuminazione e f.m., videocitofono, illuminazione parti comuni, cantina e garage del 15.07.1993 – ditta Manetti Eros;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico – impianto termoidraulico e gas/metano del 11.01.1993 – ditta Moschini Lauro;

In merito alle condizioni degli impianti si precisa che sarà a carico dell'acquirente, la verifica del funzionamento degli impianti e della relativa manutenzione ordinaria/straordinaria, allo scopo di prevenire eventuali problematiche connesse ad una eventuale non scrupolosa manutenzione e conduzione degli impianti da parte dei precedenti proprietari e conduttori.

13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di sottozona B1.1 – tessuti residenziali compatti a tipologia mista – a prevalente destinazione residenziale che costituisce il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche, il tessuto è di tipo consolidato/saturo, si richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia/urbana e la potenzialità edificatoria è molto contenuta.

Eventuali interventi di nuova costruzione o demolizione/costruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,65 mq/mq
- Hf non superiore a ml. 12,00
- Q non superiore a 0,50
- IPF maggiore uguale a 20%
- DC m. 5,00
- Ds m. 6,00 dal confine stradale
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto i confini)



Sono inoltre normati gli usi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi di nuova costruzione ecc...

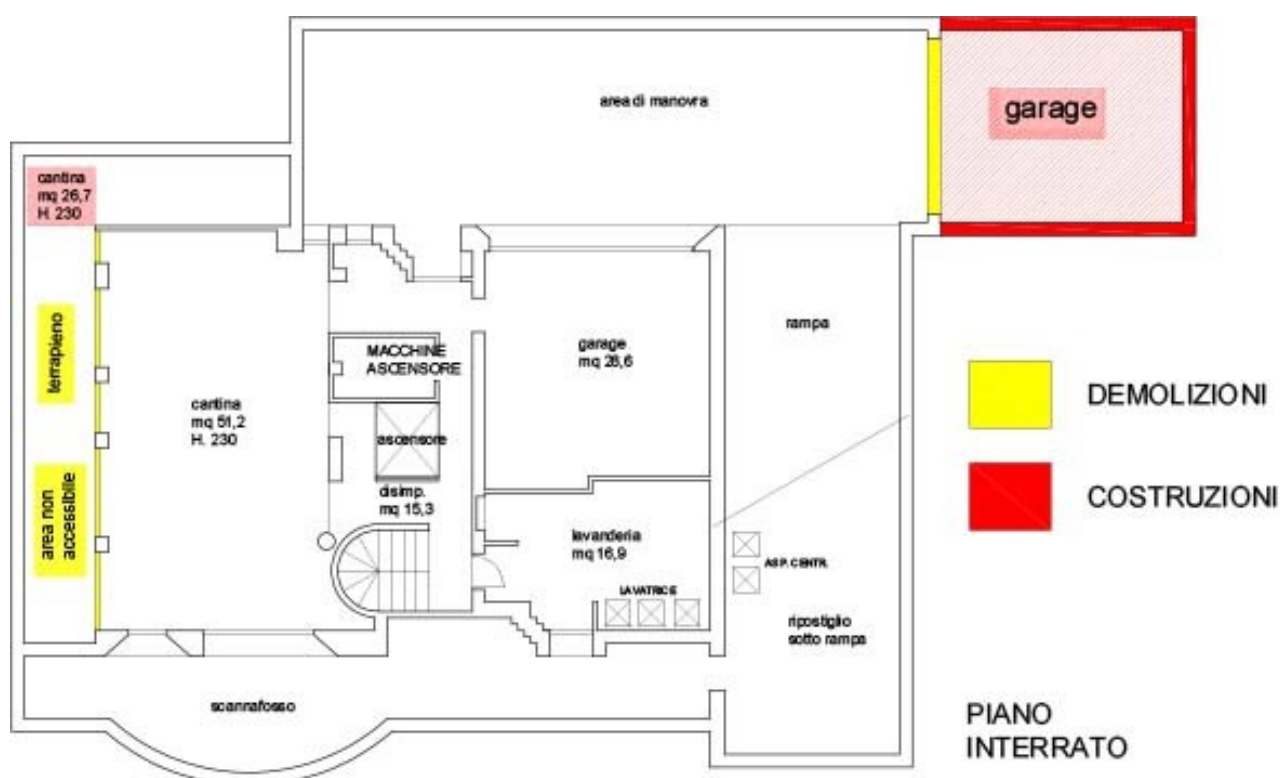
Comunque, considerando il continuo aggiornamento degli strumenti di pianificazione delle Pubbliche Amministrazioni, nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno completamente a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame dei titoli edilizi legittimi le difformità emerse sono 5; in particolare:

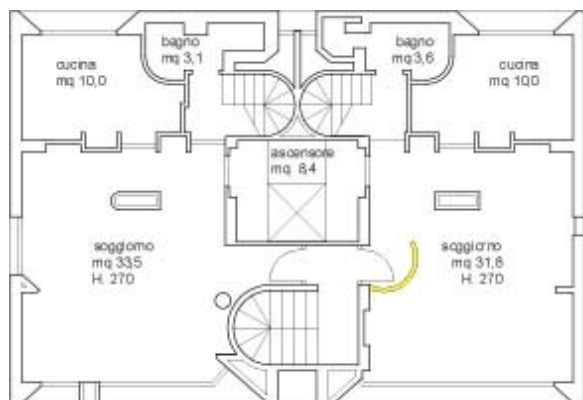
1. costruzione di autorimessa interrata nell'area confinante (Foglio 201 Part. 1308);
2. ampliamento del vano cantina interrato nella porzione di area definita "terrapieno";
3. trasformazione dei due terrazzi della copertura in verande chiuse;
4. uso improprio dei vani del sottotetto (h. cm.260) da servizio a camere da letto;
5. rimozione di un tramezzo curvo d'arredo in prossimità del soggiorno del sub 2;

Si allegano le planimetrie con la comparazione delle difformità edilizie (colorazione gialla opere demolite e colorazione rossa opere costruite).

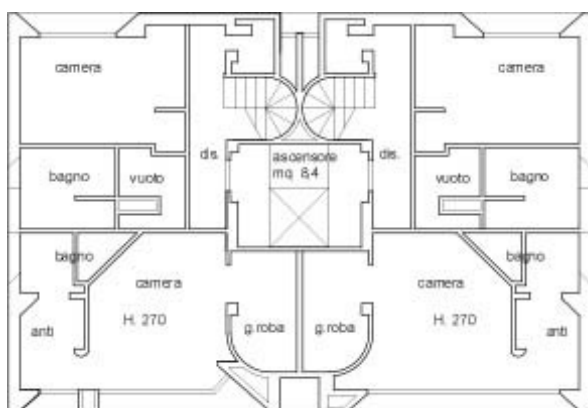




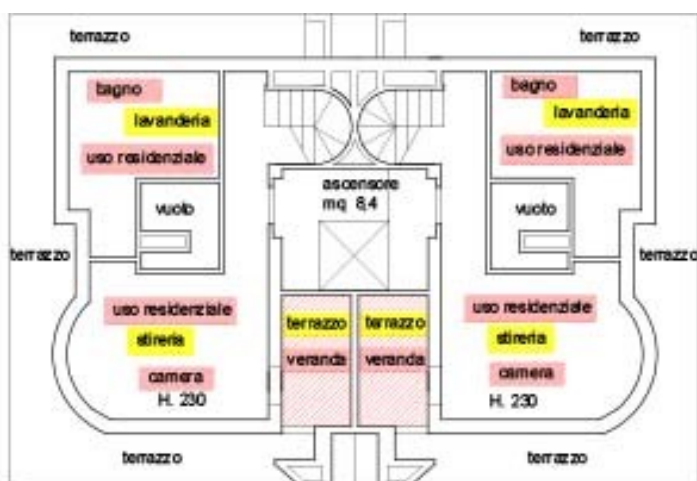
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Non risulta al CTU Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento agli immobili pignorati e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Le difformità edilizie sopradescritte che è stato possibile individuare non sono sanabili e andranno ripristinate.

Nel piano interrato, vanno demolite le opere costruite e reso inaccessibile lo spazio con la costruzione di pareti di chiusura sia dell'autorimessa esterna che dell'ampliamento della cantina.

La veranda del terrazzo in copertura va completamente rimossa e l'uso in camera da letto nel sottotetto va rimosso in primo luogo con la rimozione degli arredi.

Pertanto la spesa da sostenere per le opere di demolizione, costruzione e ripristino dello stato legittimo è pari complessivamente ad € 17.500,00 e tale spesa verrà detratta al *Punto 20.04* nel valore di stima finale.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Forlì.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto delle persone eseguite sui beni pignorati è per la proprietà piena e intera.

16-17) VERIFICHI, PER I XXXXXCATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL XXXXXCATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI



DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I XXXXXXCATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I XXXXXXCATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I XXXXXXCATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I XXXXXXCATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Gli immobili non risultano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e quindi si è provveduto a redigerli; in particolare:

LOTTO A

Attestato rilasciato il 29.06.2025 - N° 06556-712287-2025 - valido fino al 29.06.2035; l'immobile risulta in classe energetica **"G"** (EP gl, nren 285,78 KWh/mq anno).

LOTTO B

Attestato rilasciato il 29.06.2025 - N° 06556-712285-2025 - valido fino al 29.06.2035; l'immobile risulta in classe energetica **"F"** (EP gl, nren 324,59 KWh/mq anno).

LOTTO C

Attestato rilasciato il 29.06.2025 - N° 06556-712288-2025 - valido fino al 29.06.2035; l'immobile risulta in classe energetica **"F"** (EP gl, nren 354,92 KWh/mq anno).

Gli A.P.E. verranno depositati dal CTU Stimatore in duplice originale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 12).

18) QUALORA I XXXXXXCATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Gli immobili sono stati accatastati in quanto il compendio immobiliare pignorato presentava un'identificazione catastale non adeguata alla situazione rilevata sul posto.

Oltre alle 2 abitazioni che non sono state modificate, era presente un bene comune censibile classificato come C/2 accessibile dalle parti comuni e l'autorimessa esistente regolare, pur essendo doppia, non presentava l'identificazione catastale dei 2 posti auto da poter assegnare separatamente.

Pertanto per migliorare la fattibilità e vendibilità dei lotti con la corretta classificazione catastale delle aree comuni e delle cantine.



L'identificazione catastale come da atto di pignoramento è stata modificata nel seguente modo:

DA

- Foglio 201 part. 140 sub 1 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 2 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 3 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 123
- Foglio 201 part. 140 sub 6 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1,T)
Cat. C/2 mq 128
- Foglio 201 part. 1308 - Via Piero Gobetti n.11
Cat. F/1 - AREA URBANA

A

- Foglio 201 part. 140 sub 1 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 2 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1, T, 1, 2, 3)
Cat. A/7 vani 8,5
- Foglio 201 part. 140 sub 9 - Via Piero Gobetti n.9a (piano S1, T)
Cat. C/2 mq 123
- Foglio 201 part. 140 sub 10 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 15
- Foglio 201 part. 140 sub 11 - Via Piero Gobetti n.9 (piano S1)
Cat. C/6 mq 15
- Foglio 201 part. 1308 - Via Piero Gobetti n.11
Cat. F/1 - AREA URBANA

Si allega la documentazione dell'aggiornamento catastale (mappa, planimetrie, visure) (v. All. 02).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO XXXXXCATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Trattandosi di proprietà in complesso condominiale non sono state rilevate variazioni culturali e non sono state eseguite dal CTU Stimatore variazioni catastali ai terreni.



20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni in esame vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica su via Piero Gobetti in zona periferica della città di Forlì.
- Zona scarsamente servita da parcheggi pubblici.
- Originale edificio di stile contemporaneo firmato dall'Architetto Corrado Catani.
- Percezione di villa bifamiliare invece di un condominio sviluppato su 5 piani.
- Buona accessibilità carrabile e pedonale ma scarsità di parcheggi privati.
- Epoca di costruzione 1989-1993 senza interventi di ristrutturazione successivi.
- Buone dotazioni aggiuntive agli spazi dell'abitazione: ambienti a servizio aggiuntivi a piano terra (cantina) e a piano terzo/sottotetto (lavanderia, stireria, sala hobby ecc..).
- Assenza di logge o balconi.
- Assenza di area verde esclusiva a piano terra.
- Progettazione di elevata qualità architettonica degli spazi sia privati che condominiali con attenzione alla massima funzionalità, autonomia ed indipendenza reciproca delle singole proprietà.
- Sistemazione degli interni progettata su misura in ogni dettaglio.
- Elevata qualità nella scelta dei materiali e delle finiture architettoniche.
- Raggiungimento dei rapporti d'illuminazione ed areazione su tutti i vani compresi quelli interrati e quelli all'interno della sagoma: presenza di diverse aperture su tutti i vani anche in posizioni contrapposte e nel centro della sagoma per luce zenitale.
- Confort abitativo ottimo.
- Quasi ottimale stato di conservazione e condizioni di utilizzo in stato di efficienza.
- Certificato di abitabilità presente nonostante il Comune, a causa degli eventi alluvionali di maggio 2023, non sia stato in grado di reperire i titoli edilizi esistenti e abilitativi.
- Non rispondenza alle recenti normative in materia di contenimento dei consumi



- energetici (abitazioni in classe “F” e servizi a piano terra in classe “G”).
- Non rispondenza alle norme dell’isolamento acustico per i requisiti passivi delle componenti edilizie.
- Impianti e conformità del 1993.
- Riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori tradizionali.
- Raffrescamento con pompe di calore autonome e split nei singoli ambienti climatizzati.
- Presenza di difformità edilizie da demolire: rimozione di autorimessa interrata, chiusura di ampliamento cantina a piano interrato, demolizione di veranda in terrazzo sottotetto e ripristino dell’uso legittimo nei vani del piano terzo/sottotetto.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e solo negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, l’ottimale progettazione architettonica con finiture e scelta di materiali di pregio si unisce ad un’elevata attenzione alla progettazione degli spazi interni tendente alla massima armonia estetica e funzionalità.

In relazione a questi parametri di vendibilità, come grado di appetibilità è possibile ipotizzare un livello quasi ottimo.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- COMPARABILE N°1
Porzione di fabbricato in via Ribolle n.7 Forlì

ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.11.2024

(Notaio Dott. Mario De Simone - Repertorio n. 63475 - Raccolta n. 35237)



fabbricato nello stesso contesto geografico del fabbricato in esame e con caratteristiche tipologiche simili (villa bifamiliare) molto meno impattanti.

Struttura distribuita su 3 piani di cui 2 residenziali e 1 a servizi interrato.

Catasto Terreni al Foglio 201 Particella 164 di mq 1210.

Catasto fabbricati al Foglio 201 Part.164 sub 10 (Categoria A/3 – vani 4,5).

La superficie commerciale parametrata con coefficienti simili all’immobile in oggetto è pari a mq 79,0.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 82.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è € 82.000/ mq 79 = € 1.037,9 al mq.



I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 – Sanatoria 1990 – Sanatoria 2024.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 296,01 KWh/mq anno.

Non sono presenti agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo da ristrutturare.

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 si trova nello stesso contesto geografico dell'immobile in esame e presenta una similare prestazione energetica.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 è di epoca più vecchia (ante 1967), è da ristrutturare, è scarso di dotazioni, presenta finiture più economiche e non rientra nella tipologia di lusso; pertanto verranno introdotti dei coefficienti di ragguaglio per comparare i due immobili:

- +25% per l'immobile da ristrutturare;
- +25% per la tipologia non di lusso;
- +25% progettazione d'interni meno funzionale;
- +20% per l'epoca del fabbricato più remota;
- +10% per l'assenza di dotazioni da villa.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è € 1.037,9 + 25% + 25% + 25% + 20% + 10% = € 2.127,70 al mq

In generale quindi il CTU Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 27.11.2024 (Notaio Dott. Mario De Simone - Repertorio n. 63475 - Raccolta n. 35237) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

➤ COMPARABILE N°2

Porzione di fabbricato in via Piero Gobetti n.11 Forlì

ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.10.2023

(Notaio Dott. Nicola Pisanelli - Repertorio n. 1884 - Raccolta n. 1286)



fabbricato nello stesso contesto geografico del fabbricato in esame e con caratteristiche tipologiche differenti (condominio).

Struttura distribuita su 3-4 piani di cui 2 residenziali e 1-2 a servizi.

Catasto fabbricati al Foglio 201 Part.1280 sub 6 (Categoria A/3 – vani 7,5).

La superficie commerciale parametrata con coefficienti similari all'immobile in oggetto è pari a mq 143,0.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 170.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita



è € 170.000/ mq 143 = € 1.188,8 al mq.

I precedenti autorizzativi sono edificio licenza edilizia, variante e abitabilità del 1974 - Sanatoria 1987.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 270,86 KWh/mq anno.

Non sono presenti agibilità e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo da ristrutturare.

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 si trova nello stesso contesto geografico dell'immobile in esame e presenta una simile prestazione energetica.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 è di epoca più vecchia (1974), è da ristrutturare, è scarso di dotazioni, presenta finiture più economiche e non rientra nella tipologia di lusso; pertanto verranno introdotti dei coefficienti di ragguaglio per comparare i due immobili:

- +25% per l'immobile da ristrutturare;
- +25% per la tipologia non di lusso;
- +25% progettazione d'interni meno funzionale;
- +20% per l'epoca del fabbricato più remota;
- +10% per l'assenza di dotazioni da villa.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è € 1.188,8 + 25% + 25% + 25% + 20% + 10% = € 2.451,92 al mq

In generale quindi il CTU Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 18.10.2023 (Notaio Dott. Nicola Pisanelli - Repertorio n. 1884 - Raccolta n. 1286) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

➤ COMPARABILE N°3

Porzione di fabbricato in via Ribolle n.11 Forlì

ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.11.2024

(Notaio Dott. Luca Ciambrelli - Repertorio n. 3607 - Raccolta n. 3209)



fabbricato nello stesso contesto geografico del fabbricato in esame e con caratteristiche tipologiche simili (villa bifamiliare) molto meno impattanti.

Struttura distribuita su 2 piani residenziali.

Catasto Terreni al Foglio 201 Particella 165 di mq 165.

Catasto fabbricati al Foglio 201 Part.165 sub 12 (Categoria A/3 – vani 3).



La superficie commerciale parametrata con coefficienti simili all'immobile in oggetto è pari a mq 72,0.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è € 60.000,00 e pertanto il valore unitario di vendita è € 60.000/ mq 72 = € 833,3 al mq.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 – Sanatoria 1992 – abitabilità 1992 – opere interne 2002.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 382,44 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo da ristrutturare.

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°3 si trova nello stesso contesto geografico dell'immobile in esame e presenta una simile prestazione energetica.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 è di epoca più vecchia (ante 1967), è da ristrutturare, è molto scarso di dotazioni, presenta finiture più economiche e non rientra nella tipologia di lusso; pertanto verranno introdotti dei coefficienti di ragguaglio per comparare i due immobili:

- +25% per l'immobile da ristrutturare;
- +25% per la tipologia non di lusso;
- +25% progettazione d'interni meno funzionale;
- +10% per l'epoca del fabbricato più remota con opere interne nel 2001;
- +25% per l'assenza di dotazioni da villa.

Da tutto ciò il valore unitario pertanto è € 1.037,9 + 25% + 25% + 25% + 10% + 25% = € 2.127,70 al mq

In generale quindi il CTU Stimatore ritiene che questo immobile venduto il 27.11.2024 (Notaio Dott. Mario De Simone - Repertorio n. 63475 - Raccolta n. 35237) sia un ottimale riferimento comparabile per la presente relazione tecnico estimativa.

➤ PARAMETRI OMI

I valori OMI di riferimento per la zona periferica del Comune di Forlì (FC), relativi agli ultimi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, ovvero quelli del secondo semestre 2024, per abitazioni civili in stato ottimo da riferirsi alla superficie lorda commerciale, vanno da un minimo di € 1.800,00 ad un massimo di € 2.300,00.

Pertanto sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, viene individuato il valore massimo e pari ad € 2.300,00 al mq.

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (Atto di compravendita comparabile n.1, n.2 e n.3 e valori OMI con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), i valori unitari di riferimento per la proprietà oggetto di stima, sono:

$$(\text{€ } 2.127,70 + \text{€ } 2.451,92 + \text{€ } 1.749,93 + \text{€ } 2.300,00) = 8.629,55/4 = \underline{\text{€ } 2.157,39 \text{ al mq}}$$



20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CRITERIO DEL SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE - SIM

Le superfici delle singole aree del fabbricato saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili residenziali e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS) dove il computo della superficie esterna lorda commerciale utilizza il criterio del Sistema italiano di Misurazione ricavato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate nel calcolo che segue, in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio.

In particolare, si precisa che:

- ✓ il coefficiente di ponderazione per gli ambienti del piano terra a servizi e del piano terzo sottotetto, nel caso in esame vengono considerati a 80% (invece di 50%) per le caratteristiche dei vani e il livello di finiture;
- ✓ il coefficiente di ponderazione delle autorimesse interrato viene considerato 70% (invece di 50%) per le caratteristiche dei vani e il livello di finiture;

Le superfici interessate sono:

LOTTO A - SUB 9				
SUPERFICI		superfici	ragguaglio	mq
TAVERNETTA p. TERRA		60,0	0,80	48,0
BAGNO P.TERRA		7,9	0,50	4,0
CANTINA P. INTERRATO		55,4	0,50	27,7
LAVANDERIA P. INTERRATO		21,4	0,50	10,7
			totale	90,35

LOTTO B - SUB 1 e SUB 10				
SUPERFICI		superfici	ragguaglio	
ABITAZIONE P.PRIMO		66,7	1,00	66,7
ABITAZIONE P.SECONDO		66,8	1,00	66,8
ABITAZIONE SOTTOTETTO		38,3	0,80	30,6
TERRAZZA SOTTOTETTO		4,6	0,50	2,3
CANTINA P. TERRA		12,3	0,80	9,8
AUTORIMESSA PIANO INTERRATO		18	0,70	12,6
			totale	188,9

LOTTO C - SUB 2 e SUB 11				
SUPERFICI		superfici	ragguaglio	
ABITAZIONE P.PRIMO		65,1	1,00	65,1
ABITAZIONE P.SECONDO		66,7	1,00	66,7
ABITAZIONE SOTTOTETTO		38,3	0,80	30,6
TERRAZZO SOTTOTETTO		4,6	0,50	2,3
CANTINA P. TERRA		15,9	0,80	12,7
AUTORIMESSA PIANO INTERRATO		18	0,70	12,6
			totale	190,1



20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'

- ✓ DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Gli immobili pignorati risultano in capo alle persone esegutate per la quota piena e intera. Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

LOTTO A	mq 90,35 X € 2.157,39 = € 194.919,85
LOTTO B	mq 188,9 X € 2.157,39 = € 407.487,11
LOTTO C	mq 190,1 X € 2.157,39 = € 410.032,83

- ✓ DEDUZIONE COSTI PER SANATORIE EDILIZIE E RELATIVE SPESE TECNICHE

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento ai costi per sanatorie.

- ✓ DEDUZIONE COSTI PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DELL'USO DEI LUOGHI

Al valore sopra quantificato vanno dedotti i costi relativi alla demolizione delle opere difformi non sanabili, alle demolizioni e al ripristino dell'uso dei luoghi, pari a € 17.000,00 come precedentemente descritto al *Punto 14*, di cui € 7.500,00 al LOTTO A (ripristino area cantina interrata e demolizione autorimessa interrata), € 5.000,00 rispettivamente sia al LOTTO B che al LOTTO C (demolizione autorimessa interrata e demolizione veranda sottotetto); pertanto

LOTTO A	€ 194.919,85 - € 7.500,00 = € 187.419,85
LOTTO B	€ 407.487,11 - € 5.000,00 = € 402.487,11
LOTTO C	€ 410.032,83 - € 5.000,00 = € 405.032,83

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti ma per intervenire sulle problematiche più evidenti di manutenzione straordinaria viene riconosciuto un importo di €20.000 rispettivamente pari ad €10.000,00 per l'infiltrazione dalla copertura nel piano secondo ed € 10.000 per l'infiltrazione nell'area dell'ampliamento senza titolo edilizio della cantina interrata (zona terrapieno); pertanto

LOTTO A	€ 187.419,85 - € 10.000,00 = € 177.419,85
LOTTO B	€ 402.487,11 - € 5.000,00 = € 397.487,11
LOTTO C	€ 405.032,83 - € 5.000,00 = € 400.032,83

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento allo stato di possesso.

- ✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito al provvedimento omologato del 19.09.2014, il Tribunale di Forlì ha pronunciato la separazione personale dei coniugi XXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, assegnando l'abitazione familiare alla signora XXXXXXX XXXXXXXX ed ai figli minorenni



conviventi con lei fino al raggiungimento dell'autosufficienza economica.

Pertanto con Decreto del G.E. del 28.05.2025 è stato chiesto al CTU Stimatore il calcolo del deprezzamento relativo all'opponibilità del diritto di abitazione di XXXXXX XXXXXXXX gravante sui beni staggiti.

Poiché il figlio più piccolo XXXXXXXX XXXXX è nato a Forlì il 15.03.2003 e oggi ha 22 anni, viene quantificato il valore di stima deprezzato sulla base del calcolo dell'usufrutto a termine si di durata pari a 4 anni, considerando come autosufficienza il raggiungimento dell'età di 26 anni che di durata pari a 8 anni considerando come autosufficienza il raggiungimento dell'età di 30 anni; pertanto

LOTTO A

valore intero € 177.419,85

valore deprezzato dal diritto di abitazione (età autosufficienza figlio 30 anni) € 145.616,81

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ'	
Interesse Legale di Riferimento: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	177419,85
☐ Usufrutto Vitalizio	Età:
☒ Usufrutto a Termine	Durata: 8
Calcola età	
Calcola	
Usufrutto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 177.419,85
Durata dell'usufrutto	8 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore dell'usufrutto	€ 31.803,04
Valore della nuda proprietà	€ 145.616,81

LOTTO B

valore intero € 397.487,11

valore deprezzato dal diritto di abitazione (età autosufficienza figlio 30 anni) € 326.236,35

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ'	
Interesse Legale di Riferimento: 2,50%	
Valore della Piena Proprietà €	397487,11
☐ Usufrutto Vitalizio	Età:
☒ Usufrutto a Termine	Durata: 8
Calcola età	
Calcola	
Usufrutto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 397.487,11
Durata dell'usufrutto	8 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore dell'usufrutto	€ 71.250,76
Valore della nuda proprietà	€ 326.236,35



LOTTO C

valore intero € 400.032,83

valore deprezzato dal diritto di abitazione (età autosufficienza figlio 30 anni) € 328.325,75

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ		
Interesse Legale di Riferimento: 2,50%		
Valore della Piena Proprietà €	400032,83	
☐ Usufrutto Vitalizio	Età:	Calcola età
☒ Usufrutto a Termine	Durata: 8	
Calcola		
Usufrutto a Termine		
Valore della piena proprietà	€ 400.032,83	
Durata dell'usufrutto	8 anni	
Tasso di interesse legale	2,50%	
Valore dell'usufrutto	€ 71.707,08	
Valore della nuda proprietà	€ 328.325,75	

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO A SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nessuna deduzione deve essere apportata in riferimento a spese condominiali insolute pregresse.

✓ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfettaria, pari al 10% sul valore finale, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione; pertanto

LOTTO A

valore intero € 177.419,85 – 10% = € 159.677,86

valore deprezzato (diritto di abitazione età 30 anni – vincolo 8 anni)

€ 145.616,81 – 10% = € 131.055,13

LOTTO B

valore intero € 397.487,11 – 10% = € 357.738,40

valore deprezzato (diritto di abitazione età 30 anni – vincolo 8 anni)

€ 326.236,35 – 10% = € 293.612,72

LOTTO C

valore intero € 400.032,83 – 10% = € 360.029,55

valore deprezzato (diritto di abitazione età 30 anni – vincolo 8 anni)

€ 328.325,75 – 10% = € 295.493,18



20.05) VALORE FINALE DI STIMA DEGLI IMMOBILI CON DEDUZIONI

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato della proprietà pignorata, dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a:

LOTTO A

valore intero € 159.677,86

per arrotondamento € 160.000,00 LOTTO A

valore deprezzato (diritto di abitazione – 30 anni) € 131.055,13

per arrotondamento € 131.000,00 LOTTO A

LOTTO B

valore intero € 357.738,40

per arrotondamento € 358.000,00 LOTTO B

valore deprezzato (diritto di abitazione – 30 anni) € 293.612,72

per arrotondamento € 294.000,00 LOTTO B

LOTTO C

valore intero € 360.029,55

per arrotondamento € 360.000,00 LOTTO C

valore deprezzato (diritto di abitazione – 30 anni) € 295.493,18

per arrotondamento € 295.000,00 LOTTO C



21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

I beni pignorati risultano in capo alle persone esegutate per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente l'intero.

Inoltre entrambi gli esegutati sono coniugati in regime di separazione dei beni e pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a coniugi o quote non pignorate.

Sull'intera proprietà è presente un diritto di abitazione intestato a XXXXXXX XXXXXXXX, ex moglie di XXXXXXX XXXXXXX.

Inseguito alla separazione consensuale con provvedimento omologato del 19.09.2014, viene assegnata l'abitazione familiare a XXXXXXX XXXXXXXX ed ai figli conviventi con lei fino al raggiungimento dell'autosufficienza economica.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC.) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Piena e intera proprietà di fabbricato residenziale sito a Forlì in via Piero Gobetti n.9.

Il compendio immobiliare è formato da 2 abitazioni, 1 servizio e 1 autorimessa doppia con ingresso pedonale e carrabile comune.

L'edificio risale al 1993 ed è stato progettato dall'Architetto Corrado Catani.

I prospetti dell'edificio, i materiali, le finiture e la sistemazione interna risultano ben progettati con elementi di notevole pregio architettonico.

La proprietà è gravata da diritto di abitazione opponibile in favore di XXXXXXX XXXXXXXX ex moglie di XXXXXXX XXXXXXX e dei figli con lei conviventi non ancora autosufficienti economicamente.

Trattandosi di proprietà indivisa fra i fratelli XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, il vincolo di diritto di abitazione in favore di XXXXXXX XXXXXXX è stato posto su tutti i subalterni catastali esistenti anche quelli dove abitava il nucleo familiare di XXXXXXX XXXXXXX.

Allo scopo di quantificare il valore deprezzato della proprietà pignorata, come richiesto dal G.E., come età del raggiungimento dell'autosufficienza economica del figlio più piccolo viene considerato 30 anni.

Il complesso è legittimato da Concessione edilizia N° 220/1 del 28.03.1992 e successive varianti ma poiché inseguito alle alluvioni di maggio 2023, l'archivio Comunale non è stato in grado



di fornire i titoli edilizi esistenti, per legittimare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili verrà utilizzato il catasto di primo impianto che risale al 1993 per i sub 1, 2 e 3 e al 1994 per le aree comuni.

Inseguito ad un aggiornamento determinato da una corretta identificazione dei vani a servizio e da una valorizzazione dei lotti di vendita, la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare viene identificata al Catasto fabbricati al Foglio 201 Part. 140 sub 1 (cat. A/7), sub 2 (cat. A/7), sub 9 (cat. C/2), sub 10 (cat. C/6), sub 11 (Cat. C/6) e Foglio 201 Part. 1308 (area urbana di mq 53) e al Catasto Terreni al Foglio 201 Part. 140 (ente urbano di mq 490).

I 3 lotti di vendita sono così suddivisi:

LOTTO A (Foglio 201 Part. 140 sub 9) servizio a piano terra (h. cm. 230) con bagno a piano terra distaccato, grande cantina interrata e cantina staccata oggi utilizzata come lavanderia, entrambe accessibili dalle parti comuni;

LOTTO B (Foglio 201 Part. 140 sub 1 e sub 10) abitazione a piano primo e piano secondo con cantina esclusiva a piano terra, vani a servizio a piano sottotetto (h. cm. 260) collegati da scala interna e posto auto esclusivo all'interno di autorimessa doppia;

LOTTO C (Foglio 201 Part. 140 sub 2 e sub 11) abitazione a piano primo e piano secondo con cantina esclusiva a piano terra, vani a servizio a piano sottotetto (h. cm. 260) collegati da scala interna e posto auto esclusivo all'interno di autorimessa doppia.

Le superfici lorde commerciali complessive sono:

LOTTO A mq 90,35

LOTTO B mq 188,9

LOTTO C mq 190,1

Gli impianti sono autonomi e risalgono al 1993, sono funzionanti e funzionali per un immediato utilizzo e dotati di dichiarazione di conformità dell'impianto.

I servizi di fornitura di energia elettrica, gas, acqua ecc... sono autonomi.

Le difformità rilevate da ripristinare come stato legittimo sono: demolizione di autorimessa interrata staccata, rimozione e chiusura di ampliamento in cantina (zona terrapieno), rimozione di veranda in terrazzo sottotetto e rimozione dell'uso "camera da letto" nel piano terzo sottotetto a servizi.

Il fabbricato è dotato di abitabilità N° 155/94 (PGN 49535 del 04.05.1994).

Alla data dei sopralluoghi (16.12.2024 e 18.02.2025) la proprietà pignorata si presenta ben identificata e identificabile.

VALORE LOCATIVO

Il tipo di unità edilizia è idonea alla locazione di tipo annuale permanente.

Si può quantificare un valore locativo mensile per un'abitazione civile in stato conservativo normale, secondo i parametri OMI dove l'entità oscilla da € 6,90 al mq/mese a € 8,40 al mq/mese.

Sulla base dei criteri sopra elencati al *Punto 20.01*, e considerando le particolari unità edilizie in esame, il CTU Stimatore ritiene che il valore più appropriato fra quelli indicati dai parametri OMI sia il maggiore e pertanto pari ad € 8,40 mq/mese; da ciò

LOTTO A mq 90,35 X € 8,40 = € 758,94 al mese

per arrotondamento € 760,00 al mese ed € 9.120,00 all'anno

LOTTO B mq 188,9 X € 8,40 = € 1.586,76 al mese

per arrotondamento € 1.500,00 al mese ed € 18.000,00 all'anno

LOTTO C mq 190,1 X € 8,40 = € 1.596,84 al mese

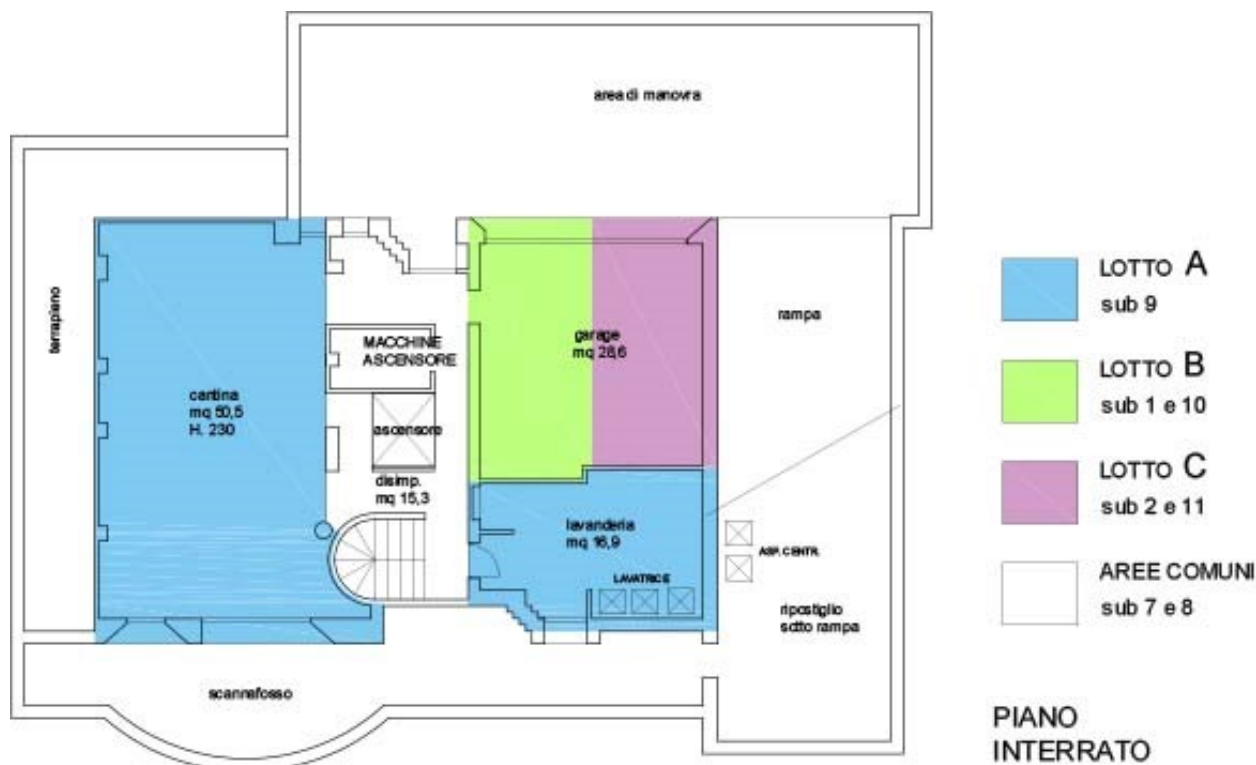
per arrotondamento € 1.500,00 al mese ed € 18.000,00 all'anno

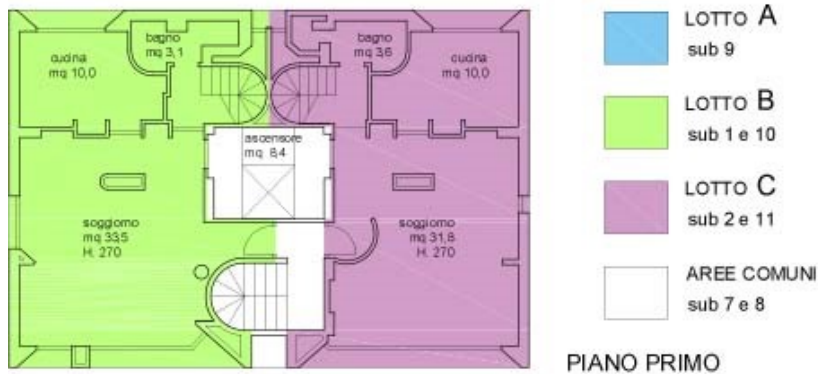


23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Per valorizzare la vendibilità della proprietà vengono definiti 3 lotti di vendita e allo scopo è stato definito un nuovo accatastamento dove il sub 6 diventa sub 9 per meglio identificare e raggruppare i servizi comuni definiti bene comune censibile e dove il sub 3 diventa sub 10 e 11 per meglio definire i 2 posti auto all'interno dell'autorimessa comune da assegnare alle 2 abitazioni separatamente.





24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

I codici fiscali delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validato dall'Anagrafe Tributaria, è

XXXXXXXX XXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Per il nucleo familiare di XXXXXXXXX XXXXXXX, nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Forlì, risulta che il 10.12.1994, il Signor XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Forlì il 06.04.1968 ha contratto matrimonio con la signora XXXXXXX XXXXXXXXX, nata a Forlì il 11.09.1970 e nell'annotazione dell'atto è dichiarato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (v. All. 13).

Per il nucleo familiare di XXXXXXXXX XXXXXXX, nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Forlì, risulta che il 24.04.1993, la sinora XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a Forlì il 10.02.1967 ha contratto matrimonio con il signor XXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Forlì il 12.10.1953 e nell'annotazione dell'atto è dichiarato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (v. All. 13).

Nel certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (v. All.13) di entrambi gli esegutati XXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXX XXXXXXX e della ex moglie XXXXXXX XXXXXXXXX, risulta che:

XXXXXXXXX XXXXXXX nato a Forlì il 06.04.1968 risiede a Forlì in via Piero Gobetti n,11 (int. 2) insieme a XXXXXXX XXXXXXX nata a Forlì il 24.04.1945 (v. All.13).

XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a Forlì il 10.02.1967 risiede a Forlì in via Piero Gobetti n.9 (int. 2) con il marito XXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Forlì il 12.10.1953 e con il figlio XXXXX Eugenio nato a Forlì il 30.03.1997 (v. All.13).

XXXXXX XXXXXXXXX nata a Forlì l'11.09.1970 risiede a Forlì in via Piero Gobetti n.9 (int. 1) con i figli XXXXXXXXX XXXX nata a Forlì il 02.05.1997 e XXXXXXXXX XXXXXXX nato a Forlì il 15.03.2003 (v. All.13).

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Dal certificato di residenza storico richiesto sui nominativi di entrambi gli esegutati XXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXX XXXXXXX e della ex moglie di XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXX, risulta che:

XXXXXXXXX XXXXXXX

dal 06.04.1968 abitava in via dei Bigi n. 11 (poi n.25)

dal 30.12.1974 abitava in via Piero Gobetti n.11



dal 09.12.1992 abitava in via Piero Gobetti n.9
dal 01.01.2000 abitava in via Piero Gobetti n.9 (int. 1)
dal 08.08.2014 ad oggi abita in via Piero Gobetti n.11 (int. 2) (v. All.13)

XXXXXXXX XXXXXXXX

dal 10.02.1967 abitava in via dei Bigi n. 11 (poi n.25)
dal 30.12.1974 abitava in via Piero Gobetti n.11
dal 19.12.1992 abitava in via Piero Gobetti n.9
dal 01.01.2000 ad oggi abitava in via Piero Gobetti n.9 (int. 2) (v. All.13)

XXXXXX XXXXXXXX

dal 11.09.1970 abitava in piazzale Porta Schiavonia n.3
dal 28.08.1980 abitava in via Pavan Alvisè n.31
dal 07.01.1995 abitava in via Piero Gobetti n.9
dal 01.01.2000 abitava in via Piero Gobetti n.9 (int. 1) (v. All. 13)

XXXXXXXX XXXXXX ha abitato negli immobili oggetto di pignoramento dal 1992 e dal 01.01.2000 all'interno 1.

XXXXXXXX XXXXXXXX ha abitato negli immobili oggetto di pignoramento dal 1992 e dal 01.01.2000 all'interno 2.

XXXXXX XXXXXXXX ha abitato negli immobili oggetto di pignoramento dal 1995 e dal 01.01.2000 all'interno 1.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Gli Immobili sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persone fisiche.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta la proroga.



30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (11.11.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 14). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 11.11.2025), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti, sarà inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 14). La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



ALLEGATI

Allegato "A" *	
Allegato	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
All. 01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
All. 02	MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
All. 03	CATASTO DI PRIMO IMPIANTO
All. 04	ELABORATI GRAFICI VARIANTE C.E. N°220/1989
All. 05	RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
All. 06	ATTI DI PROVENIENZA
All. 07	VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE
All. 08	RICORSO PER SEPARAZIONE CONSENSUALE
All. 09	COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE E CONTRATTO DI LOCAZIONE PARZIALE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
All. 10	PRECEDENTI EDILIZI – COMUNICAZIONE COMUNE DI FORLI' – CONCESSIONE EDILIZIA E ABITABILITA'
All. 11	DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI
All. 12	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
All. 13	DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA
All. 14	TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale	

Cesena, lì 08.09.2025

Con osservanza

CTU Stimatore
Arch. Enrica Rossi

