TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.Es.Imm.n.101/2024

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

***

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

***

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Dott.ssa Licia Mariani

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) - Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.7
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.29
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.30
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.30
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.31
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.32
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.33
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.33
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.34
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.35
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.41
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.42
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.42
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.42
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.43
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.43
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.44
20.1.1) SEGMENTO DI MERCATO	
20.1.2) DATO IMMOBILIARE	
20.1.3) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.52
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.53
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.55
24) CODICE FISCALE	pag.55
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.55
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.55
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.56
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.56
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.56
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.56
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.57
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.57
- ELENCO ALLEGATI	pag.58

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì, in data 24 luglio 2024 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata tramite lettera raccomandata A.R. in data 19 agosto 2024 all'indirizzo risultante dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di giovedì 29 agosto 2024 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, della Dott.ssa Mariani Licia quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. quale conduttore dell'unità immobiliare ad uso abitativo in virtù di contratto di locazione sottoscritto.

Un secondo accesso è avvenuto in data venerdì 13 dicembre 2024 alla presenza dello scrivente E.S., della Dott.ssa Mariani Licia quale Custode Giudiziario nominato e della Sig.ra per procedere alla consegna dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in seguito alla risoluzione del contratto di locazione precedentemente notificata.

Un terzo accesso, atto alle necessarie verifiche tecniche, è avvenuto positivamente nel giorno di mercoledì 19 febbraio 2024 alla presenza dell'Esperto Stimatore oltre al Custode Giudiziario.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) - Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, di seguito, riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Condominio Veneto", site nel Comune di Forlì (FC), in viale Vittorio Veneto civico n.34 interno n.15.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune all'interno del quartiere San Pietro a circa 800 mt. dalla principale Piazza Saffi.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una forte presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito essendo vicino alle principali arterie della città.

Trattasi di un appartamento sviluppato su due livelli e composto da un ampio locale cucina-soggiorno-pranzo, anti, bagno e due porzioni esterne ad uso terrazzo al piano primo con soppalco, una camera da letto, un ripostiglio ed un ulteriore terrazzo al piano secondo-sottotetto oltre ad autorimessa al piano terra.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte, scala e passaggio

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i subalterni 23, 77, 76, 82 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 15.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso autorimessa avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i subalterni 23 e 91.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Mappa di inquadramento territoriale

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio

Vista aerea

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista aerea

Vista aerea

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) E-mail: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352** Subalterno **81**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352**

Classamento:
Rendita: **Euro 340,86**
Categoria **A/3**[a], Classe **4**, Consistenza **4 vani**
Foglio **177** Particella **352** Subalterno **81**
Indirizzo: VIALE VITTORIO VENETO n. 34 Piano 1-2
Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **78 m²**

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 69, nel lato sud-est con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 57, nel lato sud-ovest con il mappale 81 del medesimo foglio catastale 177 ed infine lungo il lato nord-ovest con l'unità immobiliare ad uso abitativo censita con il subalterno 80.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2)

Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352** Subalterno **85**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352**

Classamento:
Rendita: **Euro 82,63**
Categoria **C/6**[x)], Classe **3**, Consistenza **16 m²**
Foglio **177** Particella **352** Subalterno **85**
Indirizzo: VIALE VITTORIO VENETO n. 34 Piano T
Dati di superficie: Totale: **19 m²**

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'unità immobiliare ad uso autorimessa censita con il subalterno 86, nel lato sud-est con il passaggio comune censito come bene comune non censibili (b.c.n.c.) ed identificato con il subalterno 91, nel lato sud-ovest con l'unità immobiliare ad uso autorimessa censita con il sub.93 ed infine lungo il lato nord-ovest con il mappale 379 del medesimo foglio catastale 177.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

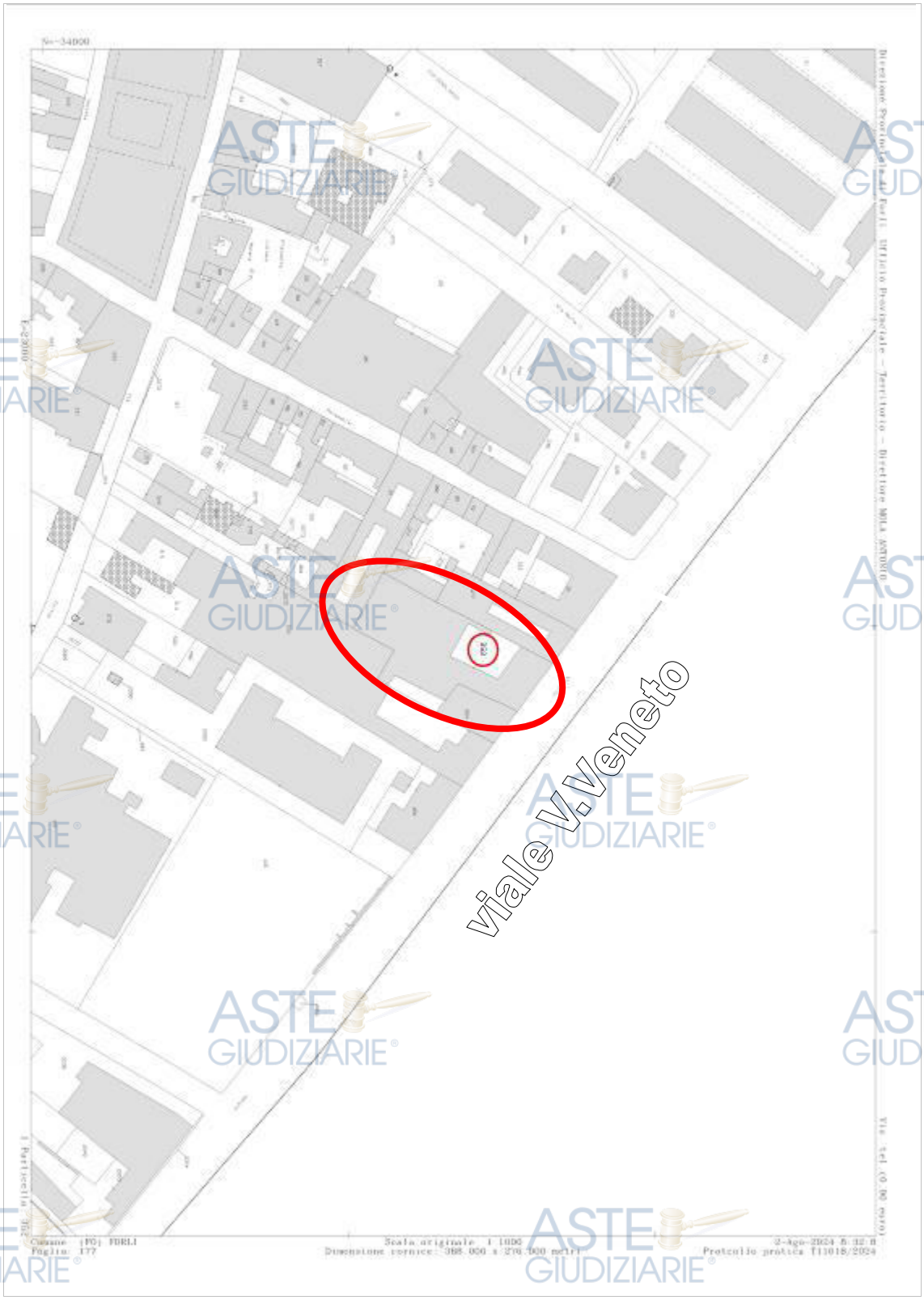
Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **FORLI' (D704) (FO)**
Foglio **177** Particella **352**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **1.534 m²**

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

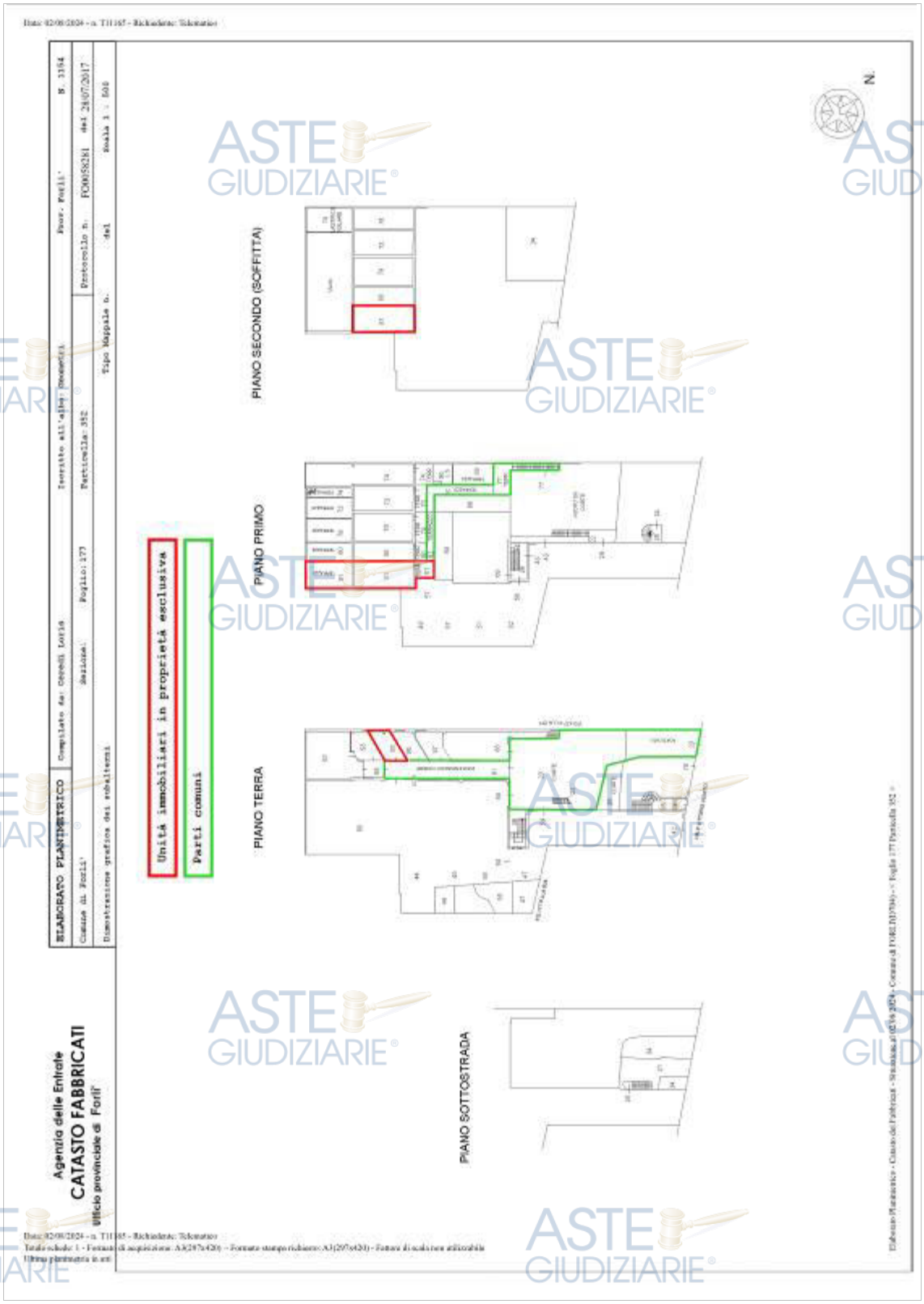
Foglio di mappa catastale



Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elaborato Planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni



Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare; ciò potrà avvenire solamente in seguito alla regolarizzazione dello stato assentito a cura dell'acquirente.

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

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Condominio Veneto", site nel Comune di Forlì (FC), in viale Vittorio Veneto civico n.34 interno n.15.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune all'interno del quartiere San Pietro a circa 800 mt. dalla principale Piazza Saffi.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una forte presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito essendo vicino alle principali arterie della città.

Vista esterna

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" sviluppato attorno a uno spazio comune scoperto.

L'edificazione originaria risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, ed è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2012.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, al cui interno risultano ubicate n.16 unità immobiliari a destinazione residenziale, n.3 unità a uso ufficio, n.3 unità a uso laboratorio, n.2 unità a uso commerciale e n.6 autorimesse.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura portante in elevazione dell'edificio risulta essere in laterizio con facciate intonacate e tinteggiate sia internamente che sul lato esterno, mentre il solaio orizzontale e quello di copertura sono costituiti da una struttura in legno, con travi principali e orditura secondaria tinteggiate di colore bianco.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte, scala e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i subalterni 23, 77, 76, 82 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 15.

Viste interne

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a cucina-soggiorno-pranzo con una superficie calpestabile di circa 30 mq. Adiacente a tale ambiente si trova un vano "anti", separato dal bagno mediante porta a soffietto.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bagno è dotato di rivestimenti a parete di altezza variabile ed è completo di sanitari tradizionali e vasca da bagno. L'unità è dotata di due terrazzi, rispettivamente collocati in corrispondenza della zona d'ingresso e sul lato opposto.

La distribuzione interna si sviluppa su due livelli collegati da una scala a giorno situata in prossimità dell'ingresso.

Il livello superiore ospita un locale soppalco di circa 8 mq di superficie calpestabile, con funzione di disimpegno di accesso alla camera da letto. Quest'ultima presenta una superficie calpestabile di circa 12 mq ed è adiacente a un vano ripostiglio, attualmente adibito a servizio igienico, della superficie di circa 3 mq. La camera da letto risulta inoltre dotata di porta-finestra idonea a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale del locale, nonché a consentire l'accesso ad un piccolo terrazzo esterno.

Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas situata nel terrazzo posto al piano secondo con sistema di distribuzione del calore a radiatori oltre a termostato ambiente per la regolazione della temperatura.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore grigio.

Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo sospeso.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte "tamburate" scorrevoli internamente al muro e con finitura color bianco.

Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamere, ed hanno un sistema di oscuramento costituito da persiane di colore rosso scuro. Al piano secondo-sottotetto sono presenti lucernai atti all'illuminazione/aerazione dei locali soppalco e ripostiglio.

Al piano terra risulta altresì presente un locale autorimessa il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i sub. 23 e 91.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega. *(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

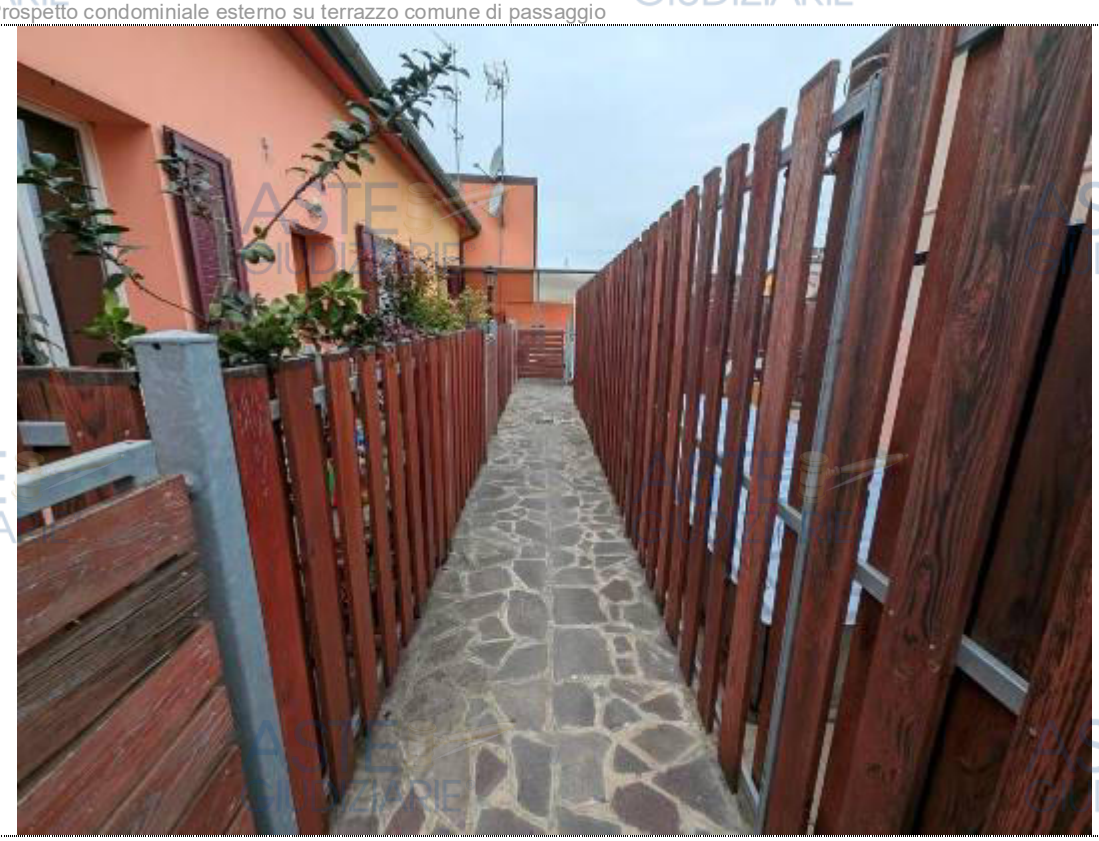
Prospetto condominiale esterno su Viale Vittorio Veneto

Prospetto condominiale esterno sulla corte interna

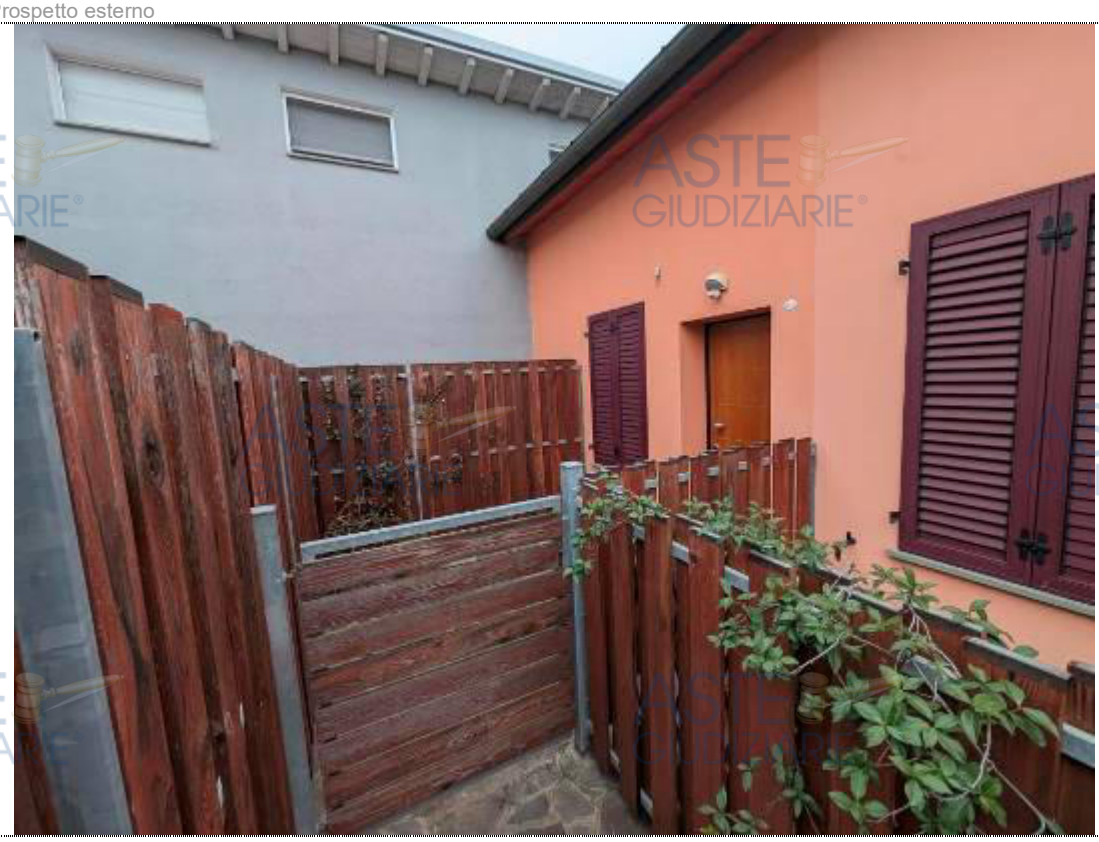
Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto condominiale esterno su terrazzo comune di passaggio



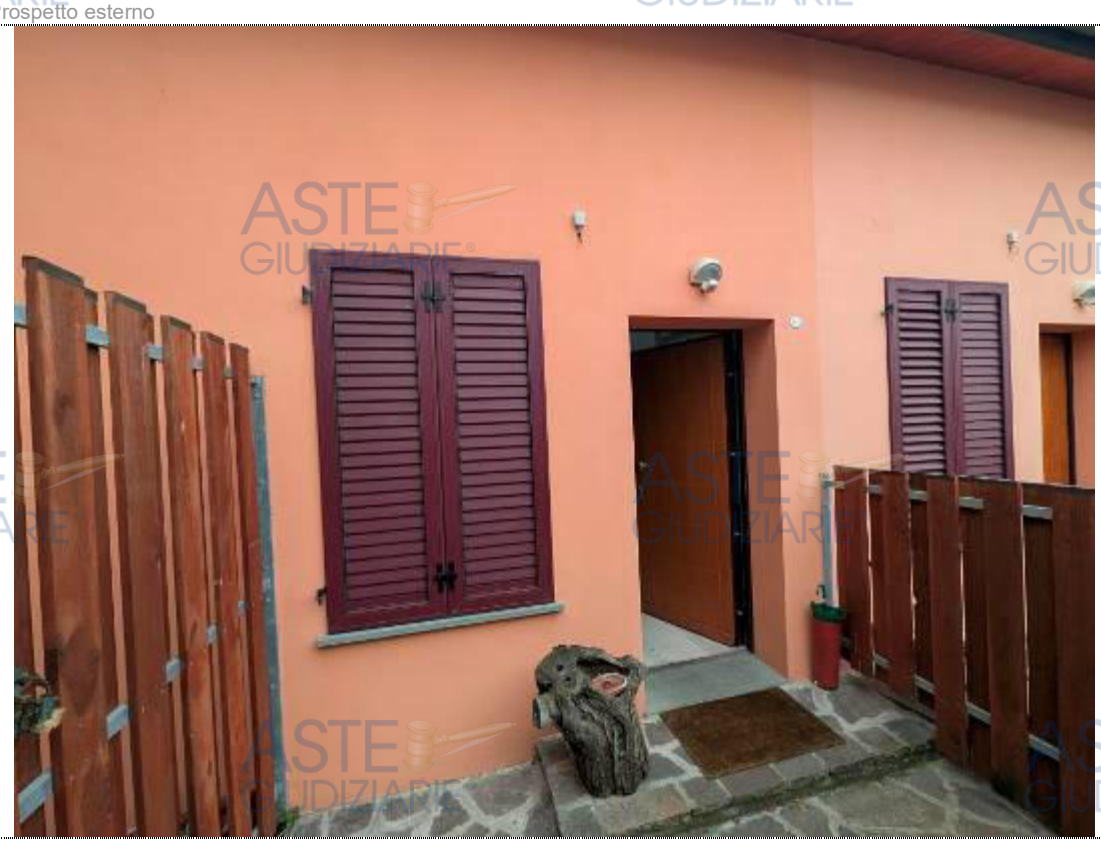
Prospetto esterno



Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) E-mail: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prospetto esterno

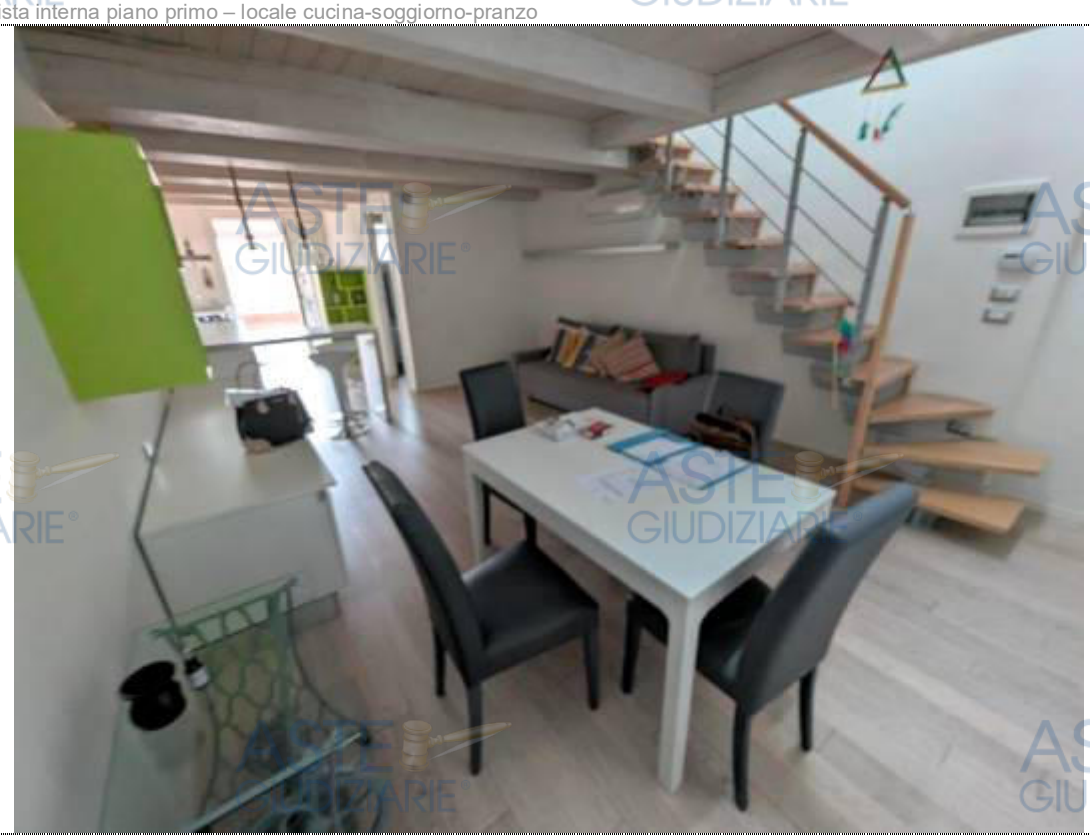


Prospetto esterno

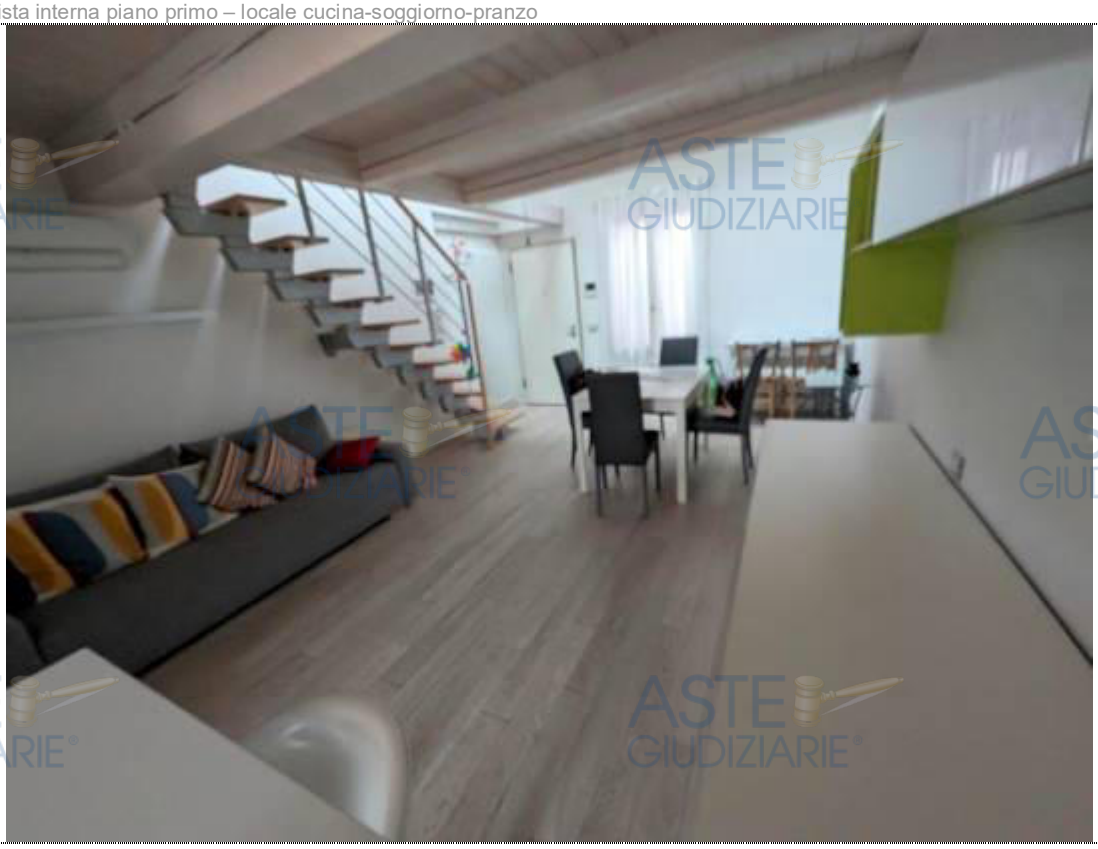
Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano primo – locale cucina-soggiorno-pranzo



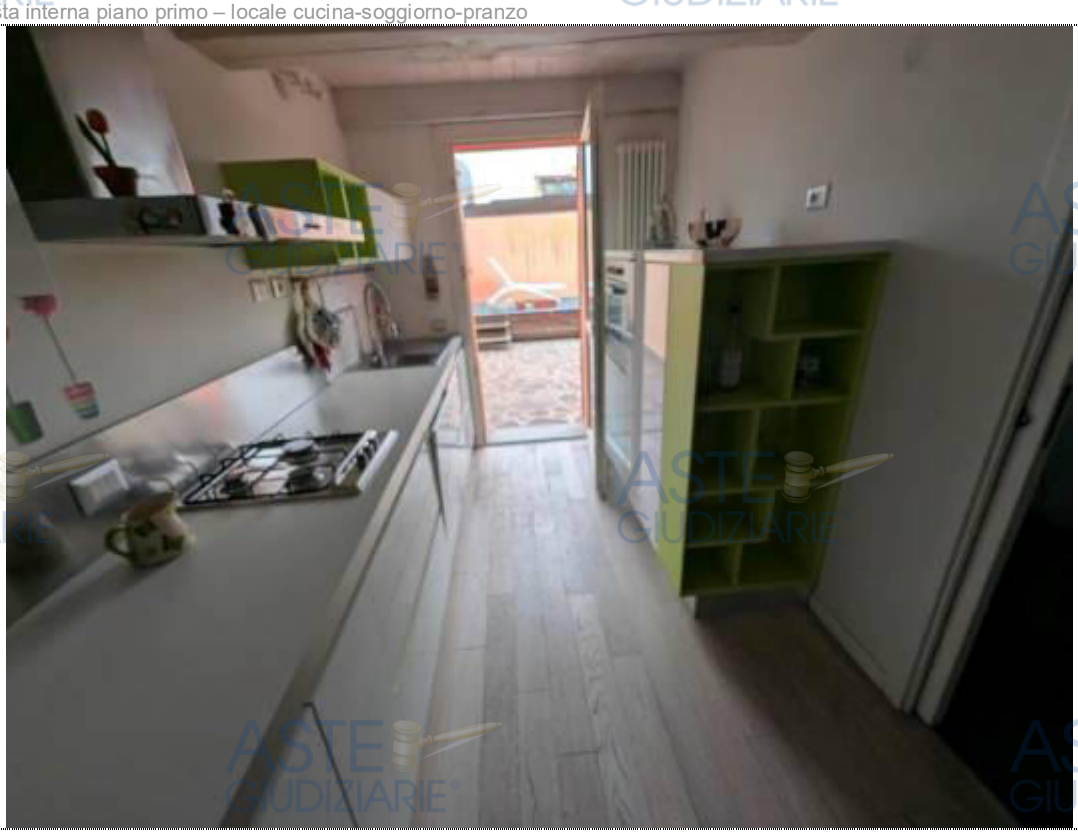
Vista interna piano primo – locale cucina-soggiorno-pranzo



Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano primo – locale cucina-soggiorno-pranzo

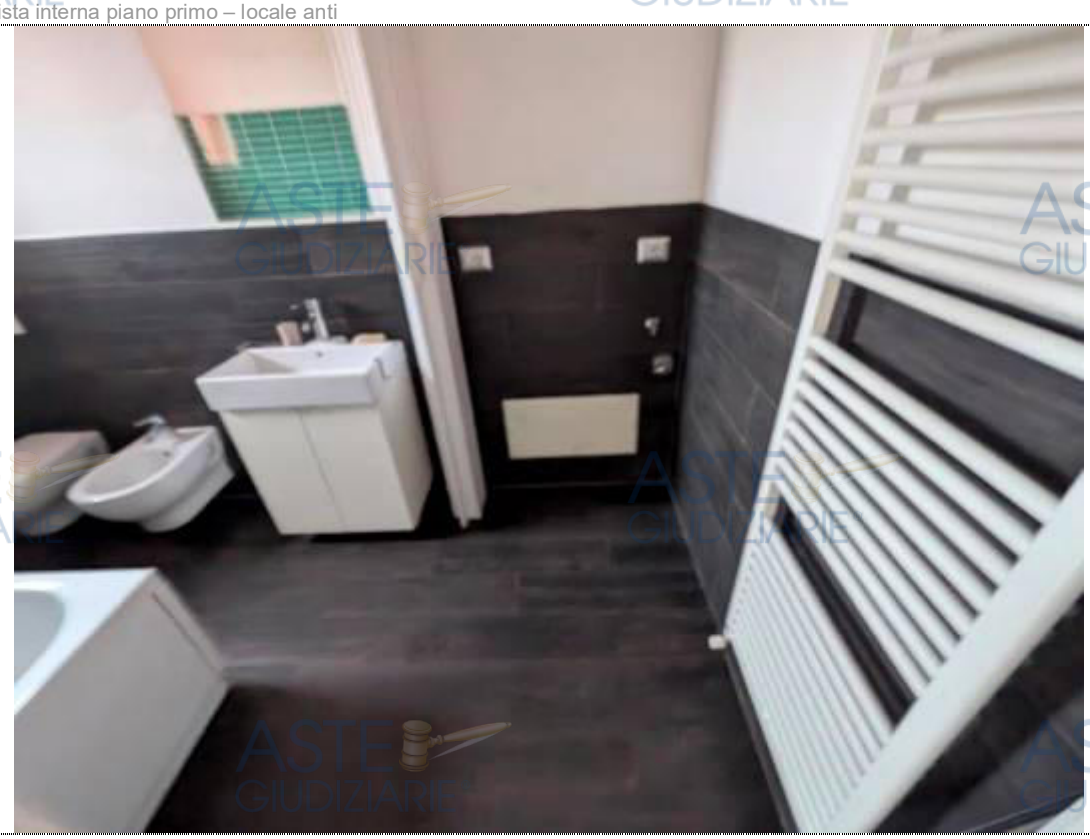


Vista interna piano primo – locale cucina-soggirono-pranzo

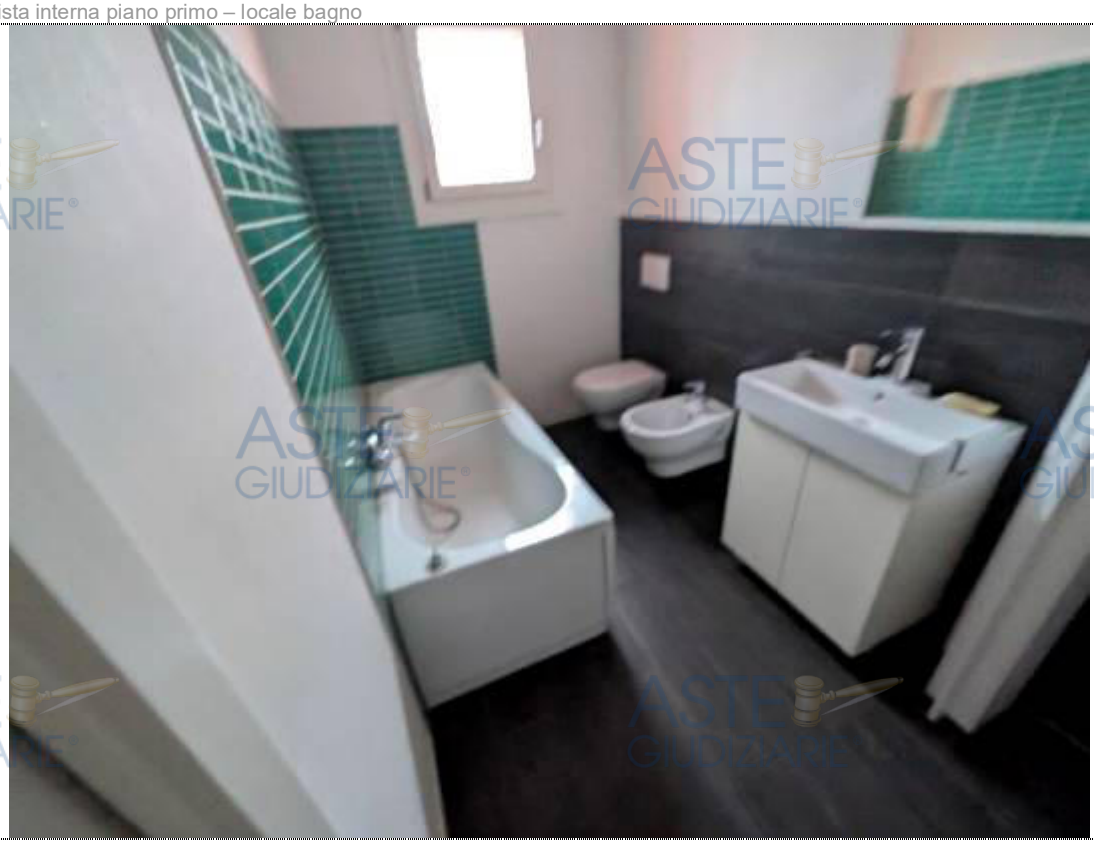
Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano primo – locale anti



Vista interna piano primo – locale bagno



Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano secondo-sottotetto – locale soppalco

Vista interna piano secondo-sottotetto – locale soppalco

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano secondo-sottotetto – locale letto

Vista interna piano secondo-sottotetto – locale letto

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna piano secondo-sottotetto – locale ripostiglio adibito a servizio igienico

Vista esterna piano secondo-sottotetto – locale terrazzo

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista interna su spazio comune di passaggio per l'accesso ai locali autorimessa

Vista interna piano terra – locale autorimessa

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 23 aprile 2013 ai rogiti del Dott. MARIO DE SIMONE, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.46772 Raccolta n.24458, trascritto a Forlì il 26 aprile 2013 Art.4296.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza le unità immobiliari risultano censite con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La porzione di fabbricato descritta è venduta con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui art. 1117 del C.C., tra i quali i beni comuni non censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 177 con le particelle:

- 352, subalterno 23, corte;
- 352, subalterno 76, passaggio comune;
- 352, subalterno 77, rampa scale e passaggio comune;
- 352, subalterno 82, passaggio comune;
- 352, subalterno 91, zona di passaggio.

L'area sulla quale sorge il fabbricato, ricomprendente le corti scoperte esclusive pertinenziali a singole unità immobiliari e quelle comuni, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177 particella 352 della superficie catastale di mq.1534.

I beni negoziati vengono trasferiti nella loro consistenza di fatto e di diritto, con ogni accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù attive e passive se e come in atto legalmente esistenti ed in particolare con a servitù di passaggio trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 14 aprile 1995 art.3522, nonché con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge, e dal regolamento di condominio che disciplina l'uso, la comproprietà e l'amministrazione dell'intero edificio.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

La piena proprietà sull'intero era pervenuta alla società

con atto di permuta a rogito del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli di Forlì in data 22 dicembre 2010 rep.14521/8903, debitamente registrato e trascritto a Forlì il 5 gennaio 2011 all'art.231

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai debitori esecutati, l'esperto stimatore ha provveduto alla verifica di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, dalla quale risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 7038
Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 46772/24458 del 23/04/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 7039
Pubblico ufficiale DE SIMONE MARIO Repertorio 46773/24459 del 23/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 31/10/2017 - Registro Particolare 3018 Registro Generale 17673
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1273/4517 del 30/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 8646 Registro Generale 11940
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1860 del 07/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Forlì e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

Sono state estratte esclusivamente le planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione in quanto come da certificazione resa allo scrivente E.S. dall'ufficio Servizio Edilizia e Sviluppo Economico del Comune di Forlì, i locali dell'Archivio risultano inagibili in seguito agli eventi alluvionali del maggio 2023 e gli atti sono indisponibili/irreperibili.

(ALL.1 DOC. CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

In seguito all'accesso eseguito in data 29 agosto 2024, nel quale era stato appurato come l'immobile ad uso abitativo fosse occupato in virtù di un contratto di locazione, sono state eseguite ulteriori verifiche da parte del Custode presso l'Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia medesima ha comunicato che in prima istanza non vi era stato riscontro documentale in quanto non risultavano agli atti comunicazioni di proroga e/o di risoluzione contrattuale.

In data 13 dicembre 2024 unitamente al Custode Immobiliare è stato eseguito un ulteriore accesso all'immobile per la consegna dell'unità abitativa da parte degli inquilini che avevano preventivamente comunicato la risoluzione del contratto di locazione.

(ALL.8 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

In data 19 febbraio 2025 è stato eseguito un accesso al fine di procedere ai rilievi metrici e fotografici e l'immobile risultava a tutti gli effetti libero da persone.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLÌ (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O 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;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio non si avvale di un amministratore.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice-civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere al Geom. Franco Maltoni, in qualità di Amministratore del condominio, la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

1. Spese medie annue unità immobiliare €. 450,00 circa;
2. Non risultano comunicate spese straordinarie in essere, ne deliberate;
3. Le spese insolute ammontano ad €. 4.196,48;
4. Non risultano comunicati eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Le spese condominiali pregresse saranno pertanto detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il terreno su cui l'intero fabbricato è eretto è minore di mq 5.000.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata in data 2 agosto 2024 presentando istanza, tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 25 ottobre 2024 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. comunicando quanto segue.

Confermando il/i titolo/i abilitativo/i già a conoscenza della S.V., Da atto notarile del 23/04/2013 si rilevano i seguenti titoli: fabbricato ante '67, DIA 18295 del 20/04/2004, DIA 44308 del 10/09/2004, DIA 43426 del 07/08/2006, DIA 45244 del 08/06/2009, DIA 100240 del 30/11/2010, SCIA 90252 del 23/11/2012, si informa che nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti anche i seguenti documenti depositati presso: / non sono presenti altri documenti.

Nei vecchi registri, spesso privi di oggetto e indirizzo in quanto all'epoca non venivano riportati, e nei sistemi informatici di questo Comune sono presenti i seguenti titoli depositati presso:

- prot. gen. n. 0044308/2004 del 10/09/2004, con oggetto: denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. " j "- per il restauro e risanamento in variante al pg.18295/2004 fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale V. Veneto n. 36;
- prot. gen. n. 0043426/2006 del 07/08/2006, con oggetto: denuncia di inizio attivita', l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. ''b'' - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale Vittorio Veneto n.36;
- prot. gen. n. 0045244/2009 del 08/06/2009, con oggetto: denuncia di inizio attivita',

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. ''b'' - restauro e risanamento conservativo - per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;

- prot. gen. n. 0087330/2009 del 26/10/2009, con oggetto: trasmissione dichiarazione di conformità d.m. 37/08 art.7 per l'impianto elettrico installato di fornitura energia al cantiere, completo di allaccio ad impianto di messa a terra condominiale esistente piu' allaccio dei due vs quadri di cantiere nei locali di Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0025336/2010 del 30/03/2010, con oggetto: denuncia di inizio attività, l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. '' - lett. ''g'' – mutamenti di destinazione d'uso senza opere - per il fabbricato ad uso laboratorio situato in Viale Vittorio Veneto n.36;
- prot. gen. n. 0100240/2010 del 30/11/2010, con oggetto: denuncia di inizio attività l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 -lett. ''j'' – modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0008283/2011 del 01/02/2011, con oggetto: scheda tecnica di fine lavori del p.g. n.45244 del 08/06/2009 relativa all'immobile sito in via vittorio veneto n.34;
- prot. gen. n. 0090252/2012 del 23/11/2012, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Via Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0005382/2013 del 22/01/2013, con oggetto: integrazione alla dia p.g. n. 45244 del 08/06/2009 per il fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0019676/2013 del 14/03/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione e laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0028650/2013 del 12/04/2013, con oggetto: diffida alla scia per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione e laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- prot. gen. n. 0047574/2013 del 20/06/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0055673/2013 del 19/07/2013, con oggetto: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera - civile abitazione in Viale Vittorio Veneto n. 34 diffida;
- prot. gen. n. 0065895/2013 del 05/09/2013, con oggetto: integrazione alla s.c.i.a. del 20/06/2013 p.g. n. 47574 relativa all'immobile sito in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0065895/2013 del 05/09/2013, con oggetto: integrazione alla s.c.i.a. del 20/06/2013 p.g. n. 47574 relativa all'immobile sito in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0016111/2014 del 25/02/2014, con oggetto: richiesta chiarimenti per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità totale per il fabbricato sito in Viale Vittorio Veneto n. 17 pg. 6411/2014;
- prot. gen. n. 0081273/2018 del 20/09/2018, con oggetto: scia di completamento lavori - laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0098132/2018 del 13/11/2018, con oggetto: posta certificata: fwd: posta certificata: segnalazione c. c.e.a. totale -V.le V. Veneto n. 34-pg. 25056/13;
- prot. gen. n. 0066674/2018 del 30/07/2018, con oggetto: istanza di autorizzazione sismica per opere di intervento locale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0081273/2018 del 20/09/2018, con oggetto: scia di completamento lavori - laboratorio artigianale in Viale Vittorio Veneto n. 34
- prot. gen. n. 0099036/2018 del 15/11/2018,con oggetto: fine lavori e attestazione di rispondenza rif.0066674/2018 – istanza di autorizzazione sismica per opere di intervento locale in Viale Vittorio Veneto n. 34;
- prot. gen. n. 0098132/2018 del 13/11/2018, con oggetto: posta certificata: fwd: posta certificata: segnalazione c. c.e.a. totale -V.le V. Veneto n. 34-pg. 25056/13.

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si informa che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo scrivente sono stati comunicati riferimenti ad ulteriori pratiche edilizie che pur facendo parte del medesimo fabbricato è stato appurato successivamente fossero riferite ad unità non oggetto della presente relazione.

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

13.1.1) COMMENTI;

In conseguenza degli eventi meteorologici di eccezionale intensità che nel mese di maggio 2023 hanno provocato il totale allagamento ed il danneggiamento dell'Archivio Generale, il Comune di Forlì ha reso noto le indicazioni in merito ai criteri per l'accertamento dello "stato legittimo" degli immobili.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 10-bis, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo (in caso di Permesso di costruire) ovvero della sua presentazione (in caso di SCIA e CILA) e, tuttavia, non sia disponibile copia per cause di forza maggiore derivate dagli eventi alluvionali indicati in premessa, lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso:

- dalla planimetria catastale di primo impianto o conseguente all'obbligo di accatastamento dei fabbricati rurali al catasto urbano di cui al D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni dalla L. n.214/20211) ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio, antecedente gli eventi calamitosi;

In considerazione di quanto sopra esposto, così come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti protocollo FO0030698 del 20/03/2013.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il terreno su cui insiste il bene immobile oggetto di perizia, distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio 177 mappale 352 nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona A1 - Centro Storico della citta' di Forli' - art.29_5 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b VS - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - vano scala - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.4b AN - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - androne o porticato - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP VE - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - vano scala esterno - art.29_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.29_1 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.7 - Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente (RUE) - art.29_14 delle norme di RUE

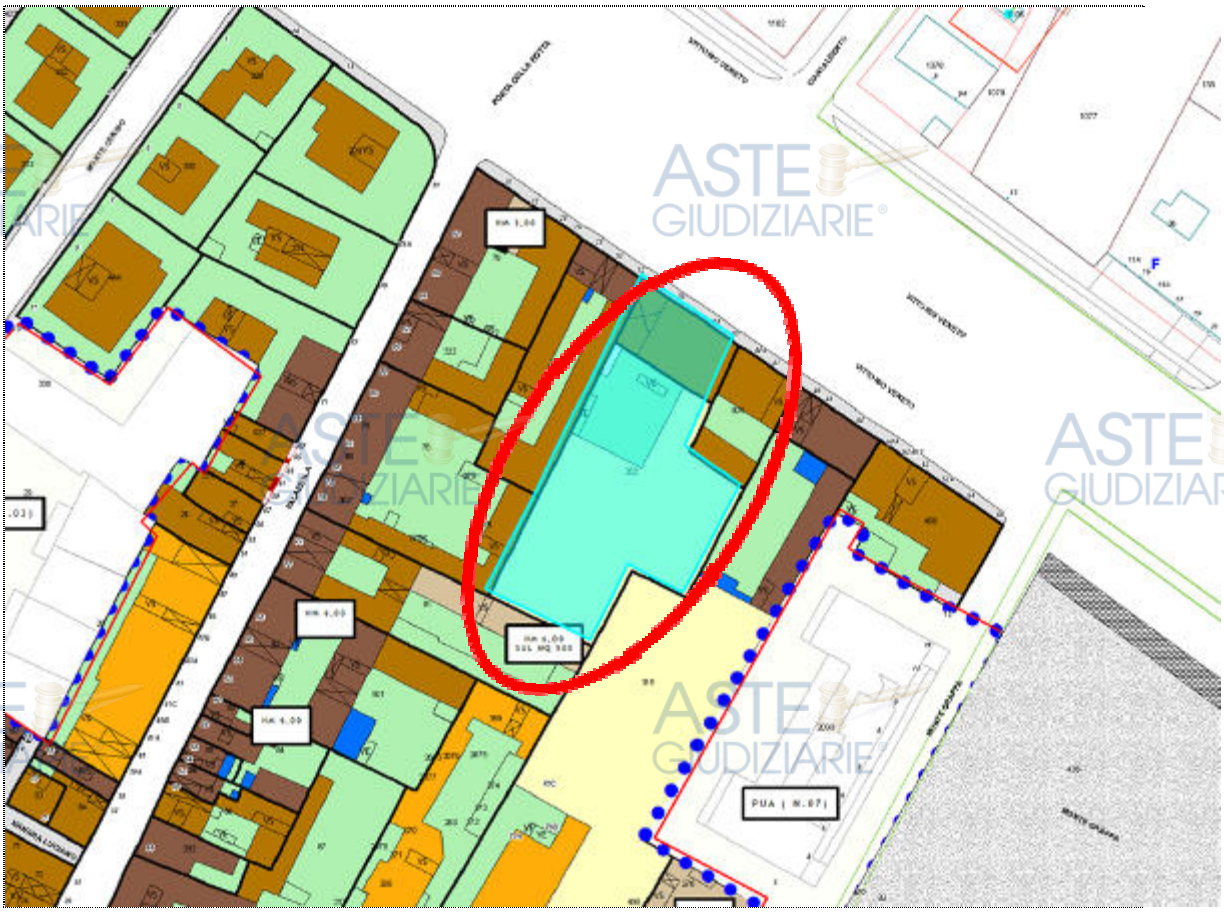
ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- (VN) Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 norme di PSC;
- (VA) Zona C - Centro Storico in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 96 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 02 SAN PIETRO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Classe IV intensa attivita' umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- M2 - ZONA CENTRALE CENTRO STORICO - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT



Art. 29.14 - Sottozone A1.7 (Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie e le aree incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. In tale sottozona sono consentite le massime categorie di intervento:
– restauro e risanamento conservativo;
– ristrutturazione edilizia limitatamente alla chiusura e realizzazione di aperture, nel rispetto degli elementi tipologici e formali degli organismi edilizi;
–demolizione.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Con riferimento a quanto evidenziato al punto 13.1.1 lo stato legittimo è quello desumibile, per consistenza e destinazione d'uso dalla planimetria catastale protocollo FO0030698 *del* 20/03/2013, pertanto in sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Trasformazione del locale ripostiglio posto al piano secondo-sottotetto in servizio igienico.

Il maggiore dimensionamento del lucernaio atto all'illuminazione /aerazione del locale ripostiglio costituisce tolleranza edilizia.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL.7 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

La difformità descritta dovrà essere oggetto di ripristino dello stato assentito quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 1.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 177 mappale 352 subalterno 81, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "**F**" con un indice di prestazione energetica globale pari a 284,64 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-690557-2025** rilasciato il 29/04/2025 e valido fino al 24/01/2035.

(ALL.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare ad uso garage, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 177 mappale 352 subalterno 85, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato in cui non è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1 VALORE DI MERCATO

La presente valutazione è redatta sulla base del Market Value coerente con la finalità di vendita forzata e applicabile all'immobile oggetto di esecuzione.

Gli International Valuation Standards definiscono il Market Value come *"Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un bene o una passività dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, in una transazione condotta a condizioni di mercato, dopo un'adeguata attività di marketing, nella quale le parti abbiano agito ciascuna con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

1 - Analisi del segmento di mercato dell'oggetto di stima (Subject);

2 - Analisi del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);

2.1 Individuazione delle Superfici

2.2 Caratteristiche Qualitative Quantitative

3 - Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;

4 - Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.1.1. SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	FORLì	Provincia	FC	Cap	47121
Zona	Centrale	Quartiere	San Pietro	Foglio di mappa	177

TIPO DI CONTRATTO		compravendita
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio
DESTINAZIONE	Destinazione attuale	residenziale
	Destinazione alternativa	residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello	fabbricato
	2° Livello	condominio
	Tipo costruzione	usato
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia	appartamento
	Tipologia costruttiva	mista
DIMENSIONE		media
FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati
	Venditori	privati
	Motivo dell'acquisto	prima abitazione
	Intermediario	agenzia immobiliare locale
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)	
	Filtering	assente
	Fase del ciclo immobiliare	recupero
INDICI DI MERCATO		
Rapporto complementare area/immobile		
Prezzo medio terreno		
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multiplano		0,01
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili		0,03
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI		
Presenza di strutture scolastiche		SI
Servita dai mezzi pubblici		SI
Presenza di strutture amministrativa		SI
Presenza di strutture ricreative		SI
Presenza di attività commerciali		SI
Presenza di strutture sportive		SI
Prossimità a strade di grande comunicazione		NO

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Totale superficie principale	76

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Terrazzo	39	0,30	11,70
2	Garage	19	0,50	9,50
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1		-	-	-

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	97,20
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	97,20

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1967
Livello di piano	1
N. totale dei piani	2
N. dei vani	2
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	04/2025

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	12
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	12
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	12

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicenza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicenza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	SCARSA
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

STATO LOCATIVO

Stato locativo	LIBERO	Canone medio annuo di locazione di mercato	
		Canone medio annuo dell'unità di stima	

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Viale Vittorio Veneto	Corso Giuseppe Mazzini	
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato €		220.000	80.000	
Prezzo adottato €		220.000	80.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Pr. medio €/mq	1.500,00	1.500,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	*Comparabili*	
	Unità A	***Unità B***
Prezzo totale PRZ (€)	*220.000,00*	*80.000,00*
Data DAT (mesi)	23	6
Superficie principaleSUP (mq)	97,00	44,00
Portico POR (mq)	10,00	0,00
Terrazza TER (mq)	48,00	0,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	13,00
Autorimessa BOX (mq)	67,00	0,00
Altre superfici (mq) CANT	0,00	4,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0
Altri impianti (ASC) 0-1	0	1
Livello del piano LIV (n)	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	4	4
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.1.4 STIMA DEL VALORE

La tabella dei dati riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	*Comparabili*		*Subject*
	Unità A	*Unità B*	*Unità S*
Prezzo totale PRZ (€)	*220.000,00*	*80.000,00*	*Incognita*
Data DAT (mesi)	23	6	*0*
Superficie principaleSUP (mq)	97,00	44,00	76,00
Portico POR (mq)	10,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	48,00	0,00	39,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	13,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	67,00	0,00	19,00
Altre superfici (mq) CANT	0,00	4,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	0	1
Altri impianti (ASC) 0-1	0	1	0
Livello del piano LIV (n)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	4	4	4
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4	4

2.Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(annuale)	-0,030
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(PAUT)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(CANT)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	2.000,00
Costo intervento manut int. (€)	19.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	148,90
SUP commerciale comparabile B	52,50
SUP commerciale subject	97,20

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.477,50
Prezzo medio comparabile B	1.523,81
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	**1.477,50**

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	**0,00**

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(…) A	p(…) B
p(DAT) (€/mese)	-550,00	-200,00
p(SUP) (€/mq)	1.477,50	1.477,50
p(POR) (€/mq)	591,00	591,00
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	443,25	443,25
p(PAUT)/p(SUP) (€/mq)	738,75	738,75
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	738,75	738,75
p(CANT)/p(SUP) (€/mq)	738,75	738,75
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.600,00	2.600,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	400,00	400,00
p(ASC) (€)	1.666,67	1.666,67
p(LIV) (€)	2.200,00	800,00
p(STMe) (€)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (€)	19.000,00	19.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	220.000,00	80.000,00
DAT	(€)	12.650,00	1.200,00
SUP	(€)	-31.027,54	47.280,05
POR	(€)	-5.910,01	0,00
TER	(€)	-3.989,25	17.286,77
PAUT	(€)	0,00	-9.603,76
BOX	(€)	-35.460,04	14.036,27
CANT	(€)	0,00	-2.955,00
SUE	(€)	0,00	0,00
SER	(€)	0,00	0,00
RIA	(€)	0,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00
CON	(€)	0,00	400,00
ASC	(€)	0,00	-1.666,67
LIV	(€)	0,00	0,00
STMe	(€)	0,00	0,00
STMi	(€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		**156.263,16**	**145.977,66**

PREZZI CORRETTI	156.263,16	145.977,66
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	**€ 151.120,41**	
VALORE ARROTONDATO	**€ 151.000,00**	

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 1.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, oltre ad € 4.196,48 relativamente alle spese condominiali pregresse, ottenendo quindi un valore pari a € 145.803,72.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 14.580,37.

Si stima un valore finale arrotondato pari a ***€ 131.000,00*** (euro centotrentunomila/00).

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

20.2 CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il reddito unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Dall'analisi di mercato condotta l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 6,50 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione annuo che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 97,20 x €/mq 78,00 = € 7.581,60

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a ***€ 7.560,00*** (euro settemilacinquecentosessanta/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) - Email: stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e autorimessa, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Condominio Veneto", site nel Comune di Forlì (FC), in viale Vittorio Veneto civico n.34 interno n.15.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune all'interno del quartiere San Pietro a circa 800 mt. dalla principale Piazza Saffi.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una forte presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito essendo vicino alle principali arterie della città.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio "a corte" sviluppato attorno a uno spazio comune scoperto. L'edificazione originaria risale a un periodo antecedente al 1° settembre 1967, ed è stata successivamente oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo ultimati nell'anno 2012.

L'edificio si articola su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, al cui interno risultano ubicate n.16 unità immobiliari a destinazione residenziale, n.3 unità a uso ufficio, n.3 unità a uso laboratorio, n.2 unità a uso commerciale e n.6 autorimesse.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte, scala e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i subalterni 23, 77, 76, 82 e l'ingresso all'unità individuato con la numerazione interna 15.

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a cucina-soggiorno-pranzo con una superficie calpestabile di circa 30 mq. Adiacente a tale ambiente si trova un vano "anti", separato dal bagno mediante porta a soffietto.

L'unità è dotata di due terrazzi, rispettivamente collocati in corrispondenza della zona d'ingresso e sul lato opposto.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La distribuzione interna si sviluppa su due livelli collegati da una scala a giorno situata in prossimità dell'ingresso.

Il livello superiore ospita un locale soppalco di circa 8 mq di superficie calpestabile, con funzione di disimpegno di accesso alla camera da letto. Quest'ultima presenta una superficie calpestabile di circa 12 mq ed è adiacente a un vano ripostiglio, attualmente adibito a servizio igienico, della superficie di circa 3 mq. La camera da letto è dotata di porta-finestra idonea a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale del locale, nonché a consentire l'accesso ad un piccolo terrazzo esterno.

Al piano terra risulta altresì presente un locale autorimessa il cui accesso avviene tramite l'ingresso situato lungo viale Vittorio Veneto distinto con la numerazione civica 34 e le parti comuni del complesso condominiale quali portico, corte e passaggio censite come beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ed identificate con i sub. 23 e 91.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 97 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "**F**" con un indice di prestazione energetica globale pari a 284,64 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad ***€ 131.000,00*** (euro centotrentunomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad ***€ 7.560,00*** (euro settemilacinquecentosessanta/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche debba essere venduto in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale dei debitori esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;

Presso il competente ufficio del Comune di Forlì, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.10 CERTIFICATO STATO CIVILE)

26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.);

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL' UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e ai debitori come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

NOTE;

- La presente relazione di stima è stata redatta in conformità agli International Valuation Standards (IVS);
- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile 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;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI;

Allegato n.1 -	Documentazione catastale – Planimetrie
Allegato n.2 -	Documentazione catastale – Visure
Allegato n.3 -	Documentazione fotografica
Allegato n.4 -	Atto di Provenienza
Allegato n.5 -	Visure conservatoria
Allegato n.6 -	Urbanistica – Documentazione
Allegato n.7 -	Rilievo stato di fatto
Allegato n.8 -	Verifica contratti Agenzia delle Entrate
Allegato n.9 -	Attestato di prestazione energetica
Allegato n.10 -	Certificato stato civile
Allegato n.11 -	Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 30 aprile 2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi
(sottoscrizione digitale)

Via dei Mille 14 - 47121 FORLI' (FC) Email:stefano@studiolinea5.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009