

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. **71/2023** R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozi

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.

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.22
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.23
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.24
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.24
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.25
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.26
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.27
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.27
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.28
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.29
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.32
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.33
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.33
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.33
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.34
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.34
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.35
20.1.1) SEGMENTO DI MERCATO	
20.1.2) DATO IMMOBILIARE	
20.1.3) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI VENDITA	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.43
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.44
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.45
24) CODICE FISCALE	pag.46
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.46
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.46
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.46
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.47
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.47
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.47
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.47
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.48
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.49

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 6 giugno 2023 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 al debitore esecutato tramite lettera raccomandata A.R. in data 29 giugno 2023 all'indirizzo risultante dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di lunedì 24 luglio 2023 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. GianMarco Tempesti per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. _____ quale debitore esecutato.

Un secondo accesso, atto alle necessarie verifiche tecniche, è avvenuto positivamente nel giorno di giovedì 25 gennaio 2024 alla presenza delle medesime persone sopracitate.

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 garage, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), Frazione Villafranca, in via Monforte civico n.28 int.5.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune a circa 10 km. dal centro storico, in una lottizzazione di recente edificazione caratterizzata da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Trattasi di un appartamento disposto su due livelli e costituito da un maggiore locale soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere letto, bagno e due balconi esterni al piano secondo con locali solaio non accessibile al piano sottotetto oltre a garage al piano terra.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale identificato con la numerazione civica 28, la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12, l'ingresso e vano scala comuni censiti come b.c.n.c. e identificati con il subalterno 11, fino al piano secondo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso garage avviene attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica 28 bis e la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12.

Occorre precisare che all'unità descritta appartiene la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione e per titoli, in ragione di 161,50 (centosessantuno virgola cinquanta) millesimi complessivi, tra le quali si trovano:

- l'ingresso ed il vano scale, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part. 1106 sub. 11, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- la corte, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part.1106 sub. 12, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- l'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato, nella cui consistenza sono comprese la corte comune e quelle di pertinenza di singole unità immobiliari, distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ (FC) alla partita 1, al foglio 17 part. 1106, ente urbano di mq. 654.

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

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio



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)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

Rendita: Euro 298,25

Categoria A/3⁹¹, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 5

Indirizzo: VIA MONFORTE n. 28 Piano 2-3

Dati di superficie: Totale: 61 m² Totale escluse aree scoperte ⁹¹: 59 m²

L'unità immobiliare presenta nei lati nord ed ovest un affaccio esterno, mentre confina ad est con l'unità immobiliare ad uso abitazione censita con il subalterno 6 oltre al vano scala comune censito con il subalterno 5 ed infine a sud con il muro perimetrale esterno.

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FORLI' (D704) (FO)

Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

Rendita: Euro 67,14

Categoria C/6⁹¹, Classe 3, Consistenza 13 m²

Foglio 17 Particella 1106 Subalterno 8

Indirizzo: VIA MONFORTE n. 28 Piano T

Dati di superficie: Totale: 13 m²

L'unità immobiliare confina a nord con la corte comune censita con il subalterno 12, ad est con l'ingresso-vano scala comuni censiti con il subalterno 11, a sud con l'unità immobiliare ad uso abitazione censita con il subalterno 2 ed infine lungo il lato ovest con l'unità immobiliare ad uso garage censita con il subalterno 7.

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/06/2023

Dati identificativi: Comune di **FORLI' (D704) (FO)**

Foglio 17 Particella 1106

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **FORLI' (D704) (FO)**

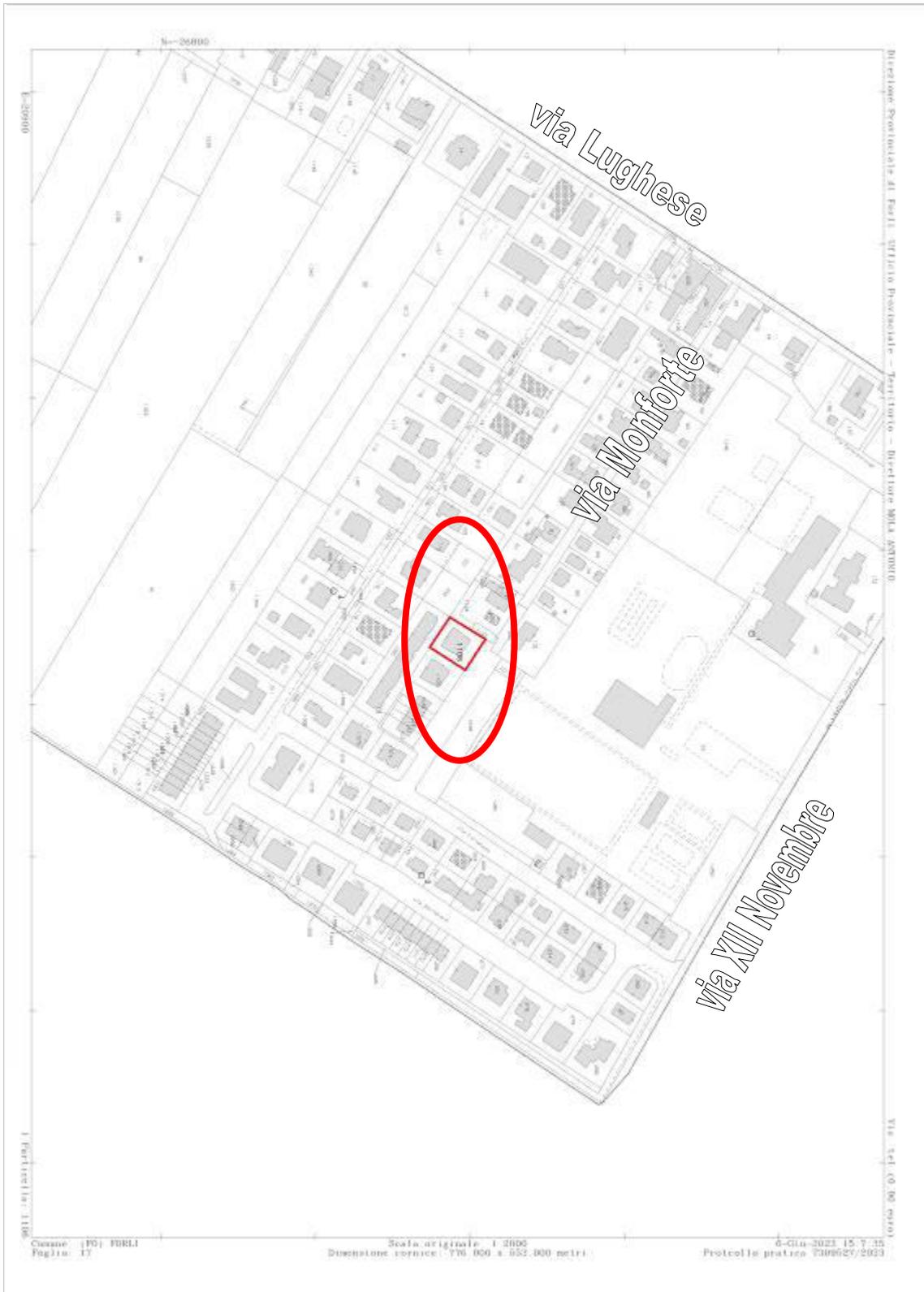
Foglio 17 Particella 1106

Classamento:

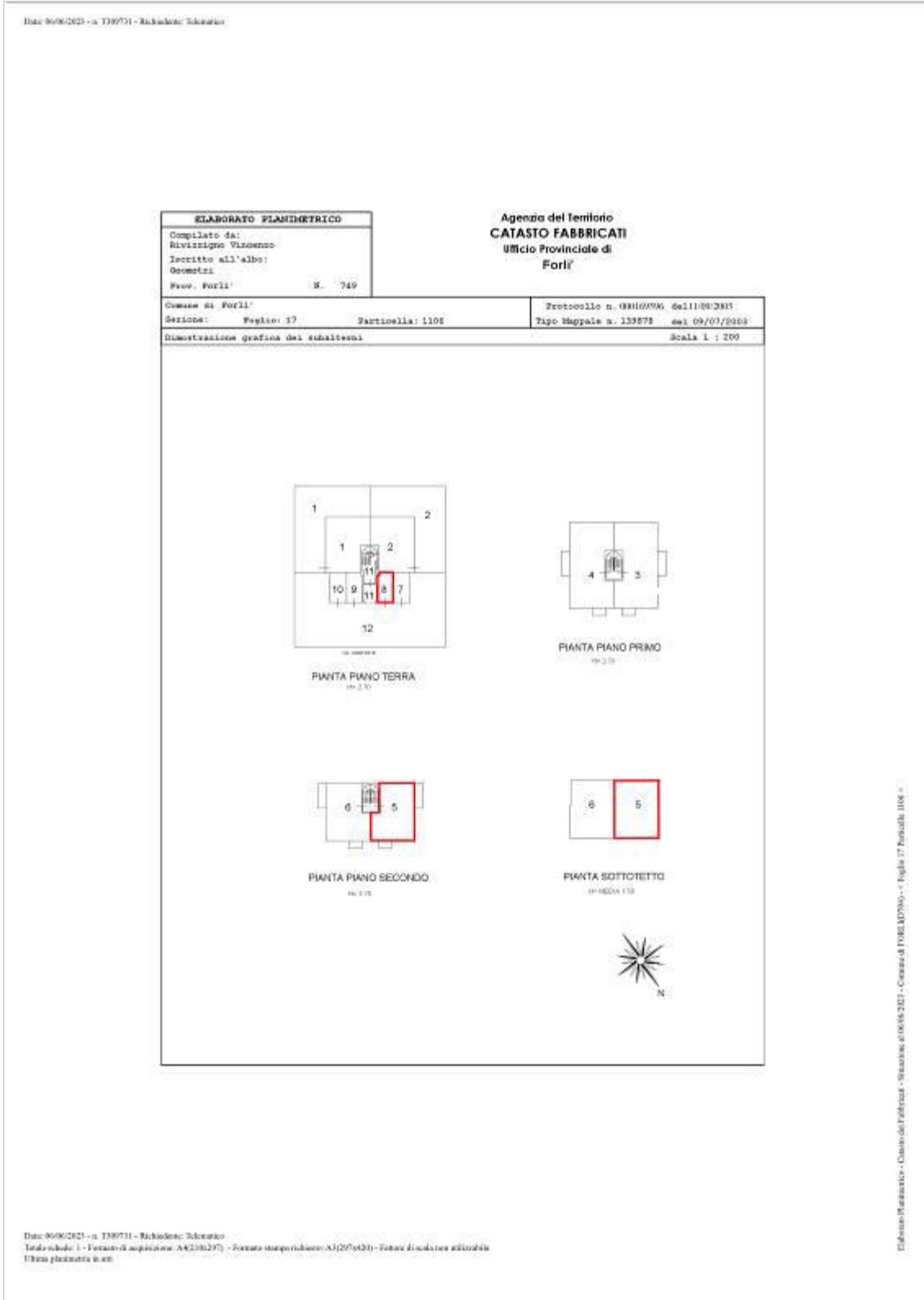
Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **654 m²**

Foglio di mappa catastale



Dimostrazione grafica dei subaltemi



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.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e garage, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), Frazione Villafranca, in via Monforte civico n.28 int.5.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune a circa 10 km. dal centro storico, in una lottizzazione di recente edificazione caratterizzata da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Vista esterna su via Monforte



Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nel 2003, è costituito da un singolo edificio, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da n.6 appartamenti distribuiti su tutti i livelli dell'edificio, mentre al piano terra sono ubicate anche le unità immobiliari ad uso garage.

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in cemento armato con solai intermedi in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia internamente che sul lato esterno, mentre il solaio di copertura è a falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale identificato con la numerazione civica 28, la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12, l'ingresso e vano scala

comuni censiti come b.c.n.c. e identificati con il subalterno 11, fino al piano secondo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo di mq. 21 ca. calpestabili con adiacente balcone posto lungo il lato nord-ovest dell'edificio; tramite apertura realizzata nella tramezzatura è possibile accedere direttamente ad una camera letto di mq. 14 ca. calpestabili trasformata in locale cucina con balcone esterno affacciato su via Monforte. Attraverso un piccolo disimpegno collegato anch'esso al locale soggiorno-pranzo è possibile accedere sia al servizio igienico dell'abitazione che ad una camera letto di mq. 9 ca. calpestabili.

In posizione sovrastante la porta d'ingresso all'unità è stata posizionata una scala d'arredo con struttura in metallo e pedata in legno che, insieme ad un'apertura realizzata nel solaio, consente il collegamento con il piano superiore. Il piano terzo risulta infatti assentito con destinazione d'uso solaio non accessibile ma nello stesso sono state ricavate un'ulteriore camera letto, un servizio igienico ed un vano adibito a ripostiglio.

Vista interne



Vista interne



L'appartamento presenta impianti apparentemente a norma con caldaia murale a gas e camera stagna situata nel locale adibito a servizio igienico al piano terzo con sistema di distribuzione a radiatori oltre a termostato ambiente per la regolazione della temperatura.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore scuro.

Le finiture dell'appartamento sono generalmente discrete e costituite da pavimentazione in legno e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico; nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico di tipo a pavimento.

Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamera ed hanno un sistema di oscuramento costituito da tapparelle in materiale plastico di colore "mattonne".

Al piano terra è presente un'autorimessa di mq.13 ca. calpestabili il cui accesso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica 28 bis e la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione 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 appartiene la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione e per

titoli, in ragione di 161,50 (centosessantuno virgola cinquanta) millesimi complessivi, tra le quali si trovano:

- l'ingresso ed il vano scale, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part. 1106 sub. 11, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- la corte, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part.1106 sub. 12, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- l'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato, nella cui consistenza sono comprese la corte comune e quelle di pertinenza di singole unità immobiliari, distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ (FC) alla partita 1, al foglio 17 part. 1106, ente urbano di mq. 654.

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.

Prospetto esterno



Prospetto esterno



Vista interna piano secondo – locale soggiorno-pranzo



Vista interna piano secondo – locale soggiorno-pranzo



Vista interna piano secondo – locale camera letto adibito a cucina



Vista interna piano secondo – locale bagno



Vista interna piano secondo – locale camera letto



Vista interna piano terzo



Vista interna piano terzo – locale solaio adibito a camera letto



Vista interna piano terzo – locale solaio adibito a ripostiglio



Vista interna piano piano terzo – locale solai adibito a bagno



Vista interna piano piano terra – locale garage



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 al soggetto di seguito indicato:

-

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 20 novembre 2003 ai rogiti del Dott. Alessandro Torroni, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.1578 Raccolta n.607, trascritto a Forlì il 25/11/2003 nn 22115/14453.

(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.

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

L'immobile è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione e per titoli, in ragione di

161,50 (centosessantuno virgola cinquanta) millesimi complessivi, tra le quali si trovano:

- l'ingresso ed il vano scale, distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part. 1106 sub. 11, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- la corte, distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 17, part.1106 sub. 12, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- l'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato, nella cui consistenza sono comprese la corte comune e quelle di pertinenza di singole unità immobiliari, distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ (FC) alla partita 1, al foglio 17 part. 1106, ente urbano di mq. 654.

Sono espressamente esclusi dalle parti comuni del fabbricato i locali posti al piano sottotetto, oggetto di proprietà esclusiva.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

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 e con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 6 giugno 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

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 OMESSSE 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.

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'Agazia 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'Agazia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.8 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 11 dicembre 2023, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

(ALL.11 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

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.

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'immobile costituisce condominio "minimo" e non risulta gestito da un'amministrazione condominiale bensì tra i medesimi condomini.

In sede di sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato:

1. un importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile pari ad € 300,00 circa;
2. non vi sono spese straordinarie già deliberate;
3. non vi sono spese condominiali pregresse.

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 AVESSSE 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.

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 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 13 novembre 2023 l'ufficio ha comunicato allo scrivente E.S. che i documenti depositati presso l'Archivio Generale del Comune sono:

- concessione edilizia n. 90 del 2002 con prot. gen. n. 57157/01;
- prot. gen. n. 28845/03;
- abitabilità n. 126 del 2003 con prot. gen. n. 44641/03.

Gli atti di cui sopra risultano indisponibili/irreperibili poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023.

(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;

L'ultimo protocollo comunicato dal preposto ufficio comunale risulta essere la pratica prot. gen. n. 44641/03 pertanto, come da disposizioni indicate, lo stato legittimo assunto è quello risultante dalla relativa planimetria catastale depositata agli atti e datata 11 settembre 2003.

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 17 Mappali 1106, nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona B3.2a - Ambiti urbanizzati delle frazioni - Zone di espansione del P.R.G. 1988, attuate - art.43 delle norme di RUE;

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

- Area che ricade all'interno del U75 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 75% (per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art. Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di FRAZIONI - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Area che ricade all'interno di M5A - ZONA SUBURBANA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;
- Sezione di censimento n. 285 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- 19 VILLAFRANCA - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 norme di EXT;
- Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori - art. TUF norme di EXT;
- Tirante idrico di riferimento 50-150 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;
- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
- (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC;
- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- (ST) Area Frazionale - art. 10 delle norme di PSC;
- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

- Al piano secondo la camera letto è stata trasformata in cucina con accesso diretto dal locale soggiorno e chiusura della porta presente nel disimpegno;
- Nel locale soggiorno è stata posizionata una scala d'arredo con struttura in metallo e pedata in legno che, insieme ad un'apertura realizzata nel solaio, consente il collegamento con il piano superiore.
- Il piano terzo risulta assentito con destinazione d'uso solaio non accessibile ma nello stesso sono state ricavate un'ulteriore camera letto, un servizio igienico ed un vano adibito a ripostiglio.

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;

Le difformità relative alle modifiche relative ai divisori interni oltre alla realizzazione di cucina in luogo di camera letto potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Le ulteriori difformità relative all'utilizzo del piano terzo assentito con destinazione solaio non accessibile dovranno essere oggetto di ripristino, quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 3.000,00.

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.

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 17 mappale 1106 subalterno 5, 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 "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 123,10 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° 08352-592376-2024 rilasciato il 24/07/2024 e valido fino al 24/07/2034.

(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 sul Rubicone al foglio 17 mappale 1106 subalterno 8, 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.

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.

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...;

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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.

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	47122
Zona	periferica	Quartiere	Villafranca	Foglio di mappa	10
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)		1400		
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		contrazione		
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			0,00		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture amministrativa			NO		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		

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 di progetto 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	61
------------------------------	----

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Balcone	9	0,30	2,70
2	Sottotetto	67	0,25	16,75
3	Garage	14	0,50	7,00
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

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

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	87,45
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	87,45

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	2003
Livello di piano	2
N. totale dei piani	2
N. dei vani	3
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	06/2024

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	21
Riscaldamento centralizzato	Vetustà (anni)	
Riscaldamento a pannelli solari	Vetustà (anni)	
Impianto aria condizionata	Vetustà (anni)	
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	21
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	21
Ascensore	Vetustà (anni)	

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	NORMALE
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	occupato	Canone medio annuo di locazione di mercato	-
		Canone medio annuo dell'unità di stima	

20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI VENDITA

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		Via Lugaresi	Via Lughese	
Zona		periferica	periferica	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Preliminare	
Prezzo rilevato €		135.000	200.000	
Prezzo adottato €		135.000	200.000	
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 (€)	135.000,00	200.000,00
Data DAT (mesi)	12	6
Superficie principale SUP (mq)	77,00	113,00
Balconi BAL (mq)	23,00	14,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Posto auto PAUT (mq)	12,00	36,00
Autorimessa BOX (mq)	13,00	18,00
Altre superfici (mq) SOTT	0,00	0,00
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	1
Altri impianti (ASC) 0-1	0	1
Livello del piano LIV (n)	2	2
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	4	4
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4

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 (€)	135.000,00	200.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	12	6	0
Superficie principale SUP (mq)	77,00	113,00	61,00
Balconi BAL (mq)	23,00	14,00	9,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Posto auto PAUT (mq)	12,00	36,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	13,00	18,00	14,00
Altre superfici (mq) SOTT	0,00	0,00	67,00
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	1	0
Altri impianti (ASC) 0-1	0	1	0
Livello del piano LIV (n)	2	2	2
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)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(PAUT)/p(SUP)	0,200
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,250
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. (€)	15.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	92,80
SUP commerciale comparabile B	133,40
SUP commerciale subject	87,45

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.454,74
Prezzo medio comparabile B	1.499,25
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.454,74

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

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)	0,00	0,00
p(SUP) (€/mq)	1.454,74	1.454,74
p(BAL) (€/mq)	436,42	436,42
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	436,42	436,42
p(PAUT)/p(SUP) (€/mq)	290,95	290,95
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	727,37	727,37
p(SOTT)/p(SUP) (€/mq)	363,69	363,69
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	800,00	800,00
p(RIA) (€)	800,00	800,00
p(RIC) (€)	5.000,00	5.000,00
p(ELE) (€)	800,00	800,00
p(CON) (€)	1.400,00	1.400,00
p(ASC) (€)	2.000,00	2.000,00
p(LIV) (€)	1.350,00	2.000,00
p(STMe) (€)	2.000,00	2.000,00
p(STMi) (€)	15.000,00	15.000,00

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 (€)	135.000,00	200.000,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	-23.275,86	-75.646,55
BAL (€)	-6.109,91	-2.182,11
TER (€)	0,00	0,00
PAUT (€)	-3.491,38	-10.474,14
BOX (€)	727,37	-2.909,48
SOTT (€)	24.366,92	24.366,92
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 (€)	-1.400,00	-1.400,00
ASC (€)	0,00	-2.000,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	125.817,13	129.754,63

Divergenza %	3,13%
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00% 50,00%
VALORE ATTESO	€ 127.785,88
VALORE ARROTONDATO	€ 128.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 6.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo quindi un valore pari a € 122.000,00.

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 € 12.200,00.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 110.000,00** (euro centodiecimila/00).

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 € 70,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 87,45 x €/mq 70,00 = € 6.121,50

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 6.120,00** (euro seimilacentoventi/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.

**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 garage, facenti parte di un maggiore complesso condominiale, site nel Comune di Forlì (FC), Frazione Villafranca, in via Monforte civico n.28 int.5.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione nord del Comune a circa 10 km. dal centro storico, in una lottizzazione di recente edificazione caratterizzata da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nel 2003, è costituito da un singolo edificio, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è composto da n.6 appartamenti distribuiti su tutti i livelli dell'edificio, mentre al piano terra sono ubicate anche le unità immobiliari ad uso garage.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso pedonale identificato con la numerazione civica 28, la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12, l'ingresso e vano scala comuni censiti come b.c.n.c. e identificati con il subalterno 11, fino al piano secondo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo di mq. 21 ca. calpestabili con adiacente balcone posto lungo il lato nord-ovest dell'edificio; tramite apertura realizzata nella tramezzatura è possibile accedere direttamente ad una camera letto di mq. 14 ca. calpestabili trasformata in locale cucina con balcone esterno affacciato su via Monforte. Attraverso un piccolo disimpegno collegato anch'esso al locale soggiorno-pranzo è possibile accedere sia al servizio igienico dell'abitazione che ad una camera letto di mq. 9 ca. calpestabili. In posizione sovrastante la porta d'ingresso all'unità è stata posizionata una scala d'arredo con struttura in metallo e pedata in legno che, insieme ad un'apertura realizzata nel solaio, consente il collegamento con il piano superiore. Il piano terzo risulta infatti assentito con destinazione d'uso solaio non accessibile ma nello stesso sono state ricavate

un'ulteriore camera letto, un servizio igienico ed un vano adibito a ripostiglio.

Al piano terra è presente un'autorimessa di mq.13 ca. calpestabili il cui accesso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica 28 bis e la corte comune censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 12. L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione 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.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 87 circa.

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

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "D" con un indice di prestazione energetica globale pari a 123,10 kWh/mq anno.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 110.000,00** (euro centodiecimila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 6.120,00** (euro seimilacentoventi/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

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

L'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in lotto unico.

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

Il codice Fiscale del debitore 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...;

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 11 dicembre 2023, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

(ALL.11 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE 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.

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, intervenuti e al debitore 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;

- 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;

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 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.12 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 26 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi