

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 39/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 30/04/2025



SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.6
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.10
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.10
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.11
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.11
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.11
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.12
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.12
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.12
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.12
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.12
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.13
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.14
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.15
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.15
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.15
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.15
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.16
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.16
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.16
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.16
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.16
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.16
	20.2	Metodologia	Pag.17
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.18
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.38
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.38
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.40
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.40
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.40
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.40
27.		Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.40
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.41
29.		Istanza di proroga	Pag.41
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.41
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.41
32.		CdU aggiornato	Pag.41
33.		Elenco Allegati	Pag.41



Premessa

In data 25/05/2023 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 39/23 promossa da ***** contro ***** , il sottoscritto ***** , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. *** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, ***** , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 03/10/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 25/10/2023 e 18/01/2024;
- sopralluogo con Custode presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 29/02/2024;
- Ispezione ipotecaria in data 11/05/2024;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Come concordato con la parte debitrice, il sopralluogo si è svolto in data 29/02/2024. **(v. allegato 1- Verbale di sopralluogo)**

2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi verranno suddivisi in **PIU' LOTTI.**

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da diverse unità immobiliari che verranno suddivise in **N° 29 LOTTI:**

1. Complesso di unità immobiliari situate all'interno del medesimo fabbricato sito in Comune di Forlì, via Daverio n°22 costituito da n°11 posti auto coperti, n°14 posti auto scoperti, n°4 depositi e n°1 porzione di copertura piana (attualmente catastalmente identificato come F/2¹) oltre ai B.C.N.C comuni anche ad altri subalterni così come indicato nell'elenco subalterni e relativo quadro dimostrativo

¹ Unità collabente.



di cui all'allegato 2, tra i quali in particolare il sub.72 (BCNC – montauto), sub. 73 (BCNC- vano scala), sub.91 (BCNC- area di manovra), sub.107 (BCNC-vano scala), sub.108 (BCNC- spazio di manovra, terrazzo) tutti della particella 8 al Foglio 179 e sub.32 (BCNC), sub.57 (BCNC- Ingresso-spazio di manovra), sub.58 (BCNC- Loc. Elett.), sub.87 (BCNC – spazio di manovra), sub.89 (BCNC – vano scala) tutti della particella 10 al Foglio 179.



Via Daverio, 22 Forlì FC – Inquadramento

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

1. Fg.179 p.lla 10 sub.48, p.T, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 1**
2. Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.13, classe 2; - **LOTTO 2**
3. Fg.179 p.lla 10 sub.63, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 3**
4. Fg.179 p.lla 10 sub.65, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 4**
5. Fg.179 p.lla 8 sub.89 graffato p.lla 10 sub.68, p.1, cat.C/2, mq.11, classe 4; - **LOTTO 5**
6. Fg.179 p.lla 10 sub.70, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 6**
7. Fg.179 p.lla 10 sub.74, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 7**
8. Fg.179 p.lla 10 sub.76, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 8**
9. Fg.179 p.lla 10 sub.78, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 9**
10. Fg.179 p.lla 10 sub.80, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 10**
11. Fg.179 p.lla 10 sub.82, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - **LOTTO 11**



12. Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 12**
13. Fg.179 p.lla 8 sub.96, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 13**
14. Fg.179 p.lla 10 sub.86 graffato p.lla 8 sub.103, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 14**
15. Fg.179 p.lla 10 sub.84 graffato p.lla 8 sub.105, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - **LOTTO 15**
16. Fg.179 p.lla 10 sub.55, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2; - **LOTTO 16**
17. Fg.179 p.lla 10 sub.62, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 17**
18. Fg.179 p.lla 10 sub.64, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 18**
19. Fg.179 p.lla 10 sub.66, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 19**
20. Fg.179 p.lla 10 sub.69, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 20**
21. Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 21**
22. Fg.179 p.lla 10 sub.75, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 22**
23. Fg.179 p.lla 10 sub.77, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 23**
24. Fg.179 p.lla 10 sub.79, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 24**
25. Fg.179 p.lla 10 sub.81, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - **LOTTO 25**
26. Fg.179 p.lla 8 sub.79, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 26**
27. Fg.179 p.lla 8 sub.95, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - **LOTTO 27**
28. Fg.179 p.lla 8 sub.97, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 28**
29. Fg.179 p.lla 8 sub.104 graffato p.lla 10 sub.85, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 29**
30. Fg.179 p.lla 8 sub.67, p.2, cat.F/1, mq.26 –*

*** il subalterno indicato nell'elaborato grafico come terrazzo, costituisce zona di passaggio e manovra per le varie unità (posti auto) che si trovano al piano secondo² (copertura piana). Per tali motivi lo stesso è da intendersi come B.C.N.C. ai subalterni del piano 2.**

Indirizzo: Via Daverio n.22, piano T-1-2

Intestati a: *****

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visura Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)

b) Confinanti

I beni confinano con: Ragione: *stessa proprietà, parti comuni.*

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

² Particolarmente per i subalterni della particella 10 del Foglio 179.



2.3 Descrizione dell'immobile

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le diverse unità immobiliari che costituiscono i singoli lotti è costituito da un fabbricato "a cortina" con struttura parallelepipedica in muratura e cemento armato: la facciata su via Daverio risulta intonacata e tinteggiata. L'edificio, denominato "Condominio Drive In" è adibito ad autorimessa ed internamente, ai piani terra e primo, troviamo finiture tipiche degli spazi adibiti ad autorimessa con pavimenti in cemento industriale, pareti tinteggiate ed impiantistica a vista. Al piano secondo, la copertura piana carrabile presenta pavimentazione in gres con porzioni distaccate, rotte o mancanti con conseguente deterioramento della sottostante guaina e possibili infiltrazioni dovute agli agenti meteorologici. A tutti i livelli, lo spazio è suddiviso principalmente tra posti auto coperti e scoperti (individuati con linee bianche verniciate a terra) e spazi di manovra e collegamento (area di manovra, vano scala e monta-auto) ad esclusione di tre piccoli locali ad uso deposito posti al piano primo. Per le autovetture l'accesso, il transito, la manovra ed il superamento di quota tra i piani sono garantiti dagli spazi comuni e dal monta-auto: l'assenza di spazi di manovra di maggior ampiezza e l'assenza di una rampa carrabile rendono la struttura di scomoda fruizione. Il traffico pedonale per il superamento di quota tra i vari piani avviene tramite vano scala interno. Nel complesso lo stato di conservazione esterno può dirsi discreto.

All'interno di detto fabbricato, unitamente ad altre unità immobiliari di terzi, sono situate le diverse unità immobiliari oggetto della presente procedura che si distinguono in n°11 posti auto coperti, n°14 posti auto scoperti, n°4 depositi e n°1 porzione di copertura piana (attualmente catastalmente identificato come F/1 - area urbana) che, di fatto, costituisce area di transito e manovra per alcuni dei posti auto posti al piano copertura.

Per tutte le unità immobiliari la proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ.. (ved. All.2).

Per quanto riguarda il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.), dalle informazioni assunte risulta rinnovato in data 14/09/2020 con scadenza in data 14/09/2025 (**All.3**).

Le singole unità immobiliari, ad esclusione dei quattro locali di deposito che risultano delimitati da murature, sono costituiti da porzioni di superficie delimitata da linee verniciate a terra e così distinte:



LOTTO 1 Fg.179 p.lla 10 sub.48, p.T, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano terra del fabbricato.

LOTTO 2 Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.13, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 3 179 p.lla 10 sub.63, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 4 Fg.179 p.lla 10 sub.65, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 5 Fg.179 p.lla 8 sub.89 graffato p.lla 10 sub.68, p.1, cat.C/2, mq.11, classe 4
– **deposito** -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 11 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 6 Fg.179 p.lla 10 sub.70, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – **deposito** -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 7 Fg.179 p.lla 10 sub.74, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 8 Fg.179 p.lla 10 sub.76, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.



LOTTO 9 Fg.179 p.lla 10 sub.78, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 10 Fg.179 p.lla 10 sub.80, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 11 Fg.179 p.lla 10 sub.82, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 11 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 12 Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 13 Fg.179 p.lla 8 sub.96, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 14 Fg.179 p.lla 10 sub.86 graffato p.lla 8 sub.103, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1
– **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 15 Fg.179 p.lla 10 sub.84 graffato p.lla 8 sub.105, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1
– **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato e porzione di copertura piana (area urbana)

LOTTO 16 Fg.179 p.lla 10 sub.55, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano terra del fabbricato.



LOTTO 17 Fg.179 p.lla 10 sub.62, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 18 Fg.179 p.lla 10 sub.64, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 19 Fg.179 p.lla 10 sub.66, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 20 Fg.179 p.lla 10 sub.69, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – **deposito** -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 21 Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – **deposito** -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 22 Fg.179 p.lla 10 sub.75, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 23 Fg.179 p.lla 10 sub.77, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 24 Fg.179 p.lla 10 sub.79, p.2, cat.C/6, mq.12, classe – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 25 Fg.179 p.lla 10 sub.81, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1 – **posto auto scoperto** -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 11 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.



LOTTO 26 Fg.179 p.lla 8 sub.79, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2– **posto auto coperto -**

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

LOTTO 27 Fg.179 p.lla 8 sub.95, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1– **posto auto scoperto -**

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 28 Fg.179 p.lla 8 sub.97, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1– **posto auto scoperto -**

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

LOTTO 29 Fg.179 p.lla 8 sub.104 graffato p.lla 10 sub.85, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1
– **posto auto scoperto -**

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 4**).

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che i beni pignorati risultano essere di proprietà di: *****
come risulta da Compravendita del 09 giugno 2000 Rep.n.***** trascritto il 12 giugno 2000 e Atto di Fusione del 24 maggio 2012 Rep. N.***** trascritto il 31 maggio 2012.
(**Ved. Allegato 5– Compravendita e Atto di fusione**).

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 17 maggio 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 6 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 11/05/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 7 Ispezione**).



5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (*v. allegato 2 – Doc. catastale*).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

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

7. Stato di possesso dell'immobile.

LOTTO 21 - Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.5, classe 4;

- Deposito catastalmente identificato al Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, lo stesso risulta occupato in forza di contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal 01.01.2022 per la durata di anni 4 e prima scadenza al 31.12.2025 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura) con tacito rinnovo e possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata un mese prima. Il canone annuo è pari ad €720,00 (IVA esente) da corrispondere in n°2 rate semestrali da € 360,00 ciascuna, a mezzo bonifico bancario. L'importo del canone risulta congruo. (*v. all. 8A – Contratto di locazione – Lotto 21*).

LOTTO 2 - Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2;

- Posto auto catastalmente identificato al Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, lo stesso risulta occupato in forza di contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal 05.10.2020 per la durata di anni 4 e prima scadenza al 04.10.2024 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura) con tacito rinnovo e possibilità di recesso anticipato da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata un mese prima. Il canone annuo è pari ad €880,00 (IVA esente) da corrispondere in n°4 rate trimestrali da € 220,00 ciascuna, a mezzo bonifico bancario. L'importo del canone risulta congruo. (*v. all. 8B – Contratto di locazione – Lotto 2*).
Alla data attuale il conduttore ha dato regolare disdetta pertanto l'unità immobiliare è ritornata nella disponibilità del debitore.

LOTTO 12 - Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2;

- Posto auto catastalmente identificato al Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, lo stesso risulta occupato in forza di contratto di locazione, stipulato con decorrenza dal



18.05.2011 per la durata di anni 1 e prima scadenza al 17.05.2012 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura) con tacito rinnovo e possibilità di recesso anticipato reciproco tramite lettera raccomandata inviata un mese prima³. Il canone annuo è pari ad €.1000,00 annui (oltre IVA) da corrispondere in rate mensili anticipate da € 83,33 (oltre IVA) entro il giorno 15 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. L'importo del canone risulta congruo. (*v. all. 8C – Contratto di locazione – Lotto 12*).

Per le restanti unità immobiliari non risultano registrati contratti di alcun tipo.

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all' allegato 4.

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta al successivo punto 11.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sui beni immobili oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento parte di un fabbricato costituito in condominio. Le spese insolute a carico del debitore esecutato sono quelle indicate nell'Intervento del *****; nella presente procedura. (*ved. All.9 pag.2 dell'intervento*). Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliari non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

³ Al conduttore è riconosciuta la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con preavviso al Locatore di almeno tre mesi.



11. Destinazione urbanistica e CDU

Il terreno avente la superficie di mq. 1168 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio179 – Mappali: 179 - 8

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- 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 A1 - Centro Storico della citta' di Forlì - art.29_5 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 A1.4b - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.6a (HM 6,00 - SUL 600) - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma che sono con esso incongrui per le caratteristiche planovolumetriche (RUE), con il limite max. di altezza pari a m 6,00 (SUL massima edificabile pari a mq 600) - art.29_13 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 A1.3 AN - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - androne o porticato - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.29_1 delle norme di RUE

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

- 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;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 97 - 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;
- M1 - ZONA CENTRALE CENTRO STORICO - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;

- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle 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;
- (VN) Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 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;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC



Il terreno avente la superficie di mq. 1016 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali: 179 - 10

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica :

- Sottozona A1 - Centro Storico della città di Forlì - 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 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 A1.4b - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29_11 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 AN - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - androne o porticato - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.3 VS - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio (RUE) - vano scala - art.29_9 delle norme di RUE;
- Sottozona A1.6a (HM 6,00 - SUL 600) - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma che sono con esso incongrui per le caratteristiche planovolumetriche (RUE), con il limite max. di altezza pari a m 6,00 (SUL massima edificabile pari a mq 600) - art.29_13 delle norme di RUE;
- Sottozona PLP - Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - 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

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

- 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;
- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;
- Sezione di censimento n. 97 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 02 SAN PIETRO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- Classe IV intensa attività 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;
- M1 - ZONA CENTRALE CENTRO STORICO - art. Delib. CC. n. 65/04 delle norme di EXT;
- (ST) Tessuti urbani in prevalenza di origine storica - art. 6 delle norme di PSC;
- (VA) Zona C - Centro Storico in area a potenzialità 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 compatibilità 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;
- (VN) Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 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;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis



13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

Per il fabbricato, sono stati reperiti le seguenti pratiche edilizie ed atti:

- pg. 29878/94: COMUNICAZIONE REALIZZAZIONE OPERE INTERNE A NORMA ART.26 NEL FABBRICATO IN CORSO MAZZINI 175
- pg. 3283/96: COMUNICAZIONE-RELAZIONE ART. 4 7^ C. L. 493/93 MODIF. ART. 8-4^ C. DL. 88/95 MOD. DL. 400/95 PER IL FABBRICATO SITO IN C.SO MAZZINI 177 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- pg. 40722/96: COMUNICAZIONE-RELAZIONE OPERE LETT. A) ART. 4, (LG. N. 493/93) MODIFICATO CON DECRETO LEGGE N. 495/96 PER IL FABBRICATO DI CORSO MAZZINI, 181,191

Per quanto riguarda le suddette pratiche edilizie, poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, al momento sono indisponibili/irreperibili. **(ved. All.10 Comunicazione Servizio edilizia)**. Non sono presenti condoni dell'85.

13.1. Irregolarità e difformità

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità tali da richiedere titoli in sanatoria.

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi⁴.

Per tutti i lotti, l'impossibilità di reperire la totalità dei titoli edilizi, non consente di determinare la precisa e certa corrispondenza catastale ai suddetti titoli.

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Omissis.

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

Gli immobili di cui ai LOTTI denominati da 1 a 30 risultano essere di proprietà di: *****

⁴ Le eventuali piccole difformità riscontrate non risultano rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.



16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Omissis.

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, che ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:
 - box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura di riferimento, il metro quadrato di superficie commerciale (comprensiva, eventualmente, delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)



20.2. Metodologia.

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale,** delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona centro urbano, prima periferia, ecc.), della caratteristica delle varie unità Immobiliari. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "basso"**) **rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dei beni in questione, sarà senz'altro determinato a corpo per ciascuna unità immobiliare tenendo conto dell'incidenza dei diversi piani ai quali si trovano le unità e della non agevole situazione di mobilità interna al fabbricato.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili simili, in zona o in zone simili (Forlì) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportate per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Forlì) ed alle rendite catastali attribuite. Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore di riferimento, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente determinato al paragrafo successivo.



20.3. Valore di stima dell'immobile.

LOTTO 1 Fg.179 p.IIa 10 sub.48, p.T, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano terra del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6 464,18 €

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c. 100%	90%	100%	10,80
					10,80

a)	Superficie commerciale	mq.			10,80
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 640,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 864,00
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 776,00

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.7776,00)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.7120,09**

Arrotondato ad €. 7150,00 (eurosettemilacentocinquanta/00)

LOTTO 2 Fg.179 p.IIa 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.13, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	53,30 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,97 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	7051,59

Determinazione valore commerciale



Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	13,00	c.	100%	90%	11,12
a)	Superficie commerciale	mq.			11,12
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 892,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 889,20
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 8 002,80

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€ 7.051,59 + € 8.002,80)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€ 7.527,20**
Arrotondato ad € 7.550,00 (eurosettemilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO 3 179 p.la 10 sub.63, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	53,30 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,97 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	7051,59

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	100%	90%	10,26
a)	Superficie commerciale	mq.			10,26
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€ 7.051,59 + € 7.387,20)/2**.



Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.7219,40**
Arrotondato ad €. 7250,00 (eurosettemiladuecentocinquantotto/00)

LOTTO 4 Fg.179 p.lla 10 sub.65, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – **posto auto coperto -**

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	100%	90%	10,26
a)	Superficie commerciale	mq.			10,26
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.7387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6925,69**
Arrotondato ad €. 6950,00 (euroseimilanovecentocinquantotto/00)

LOTTO 5 Fg.179 p.lla 8 sub.89 graffato p.lla 10 sub.68, p.1, cat.C/2, mq.11, classe 4
- deposito -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 11 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	40,80 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	42,84 €
Moltiplicatore catastale	126



Valore catastale immobile

5397,84

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	11,00	c.	80%	90%	7,52

a)	Superficie commerciale	mq.			7,52
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 019,20
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 601,92
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 417,28

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5397,84 + €.5417,28)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5407,56**
Arrotondato ad €. 5400,00 (eurocinquemilaquattrocento/00)

LOTTO 6 Fg.179 p.IIa 10 sub.70, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – deposito -
--

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	24,48 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	25,70 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	3238,704

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	6,00	c.	80%	90%	4,10
a)	Superficie commerciale	mq.			4,10
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 3 283,20
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 328,32
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00



f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 2 954,88
----	----------------------------	----	--	------------

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.3238,70 + €.2954,88)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.3096,79**

Arrotondato ad €. 3100,00 (eurotrecento/00)

LOTTO 7 Fg.179 p.IIa 10 sub.74, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	52,78 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,42 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6982,794

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	14,00	c.	80%	90%	9,07

a)	Superficie commerciale	mq.			9,07
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 7 257,60
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 725,76
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 6 531,84

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6982,79 + €.6531,84)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6757,32**

Arrotondato ad €. 6800,00 (euroseimilaottocento/00)

LOTTO 8 Fg.179 p.IIa 10 sub.76, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	52,78 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,42 €
Moltiplicatore catastale	126



Valore catastale immobile

6982,794

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	14,00	c.	80%	90%	9,07
a)	Superficie commerciale	mq.			9,07
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 7 257,60
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 725,76
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 6 531,84

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6982,79 + €.6531,84)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6757,32**

Arrotondato ad €. 6800,00 (eurosemilaottocento/00)

LOTTO 9 Fg.179 p.IIIa 10 sub.78, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78
a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72



Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6757,32**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 10 Fg.179 p.IIa 10 sub.80, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78

a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6757,32**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 11 Fg.179 p.IIa 10 sub.82, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 11 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	41,47 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	43,54 €



Moltiplicatore catastale 126
 Valore catastale immobile 5486,481

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	11,00 c.	80%	90%	90%	7,13

a)	Superficie commerciale	mq.			7,13
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 5 702,40
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 570,24
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 132,16

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5486,48 + €.5132,16)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5309,32**

Arrotondato ad €. 5350,00 (eurocinquemilatrecentocinquanta/00)

LOTTO 12 Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale 48,86 €
 Rendita catastale rivalutata al 5% 51,30 €
 Moltiplicatore catastale 126
 Valore catastale immobile 6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00 c.	100%	90%	95%	10,26

a)	Superficie commerciale	mq.			10,26
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 208,00



d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.7387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6925,69**

Arrotondato ad €. 6950,00 (euroseimilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 13 Fg.179 p.la 8 sub.96, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78

a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,99**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)



LOTTO 14 Fg.179 p.lla 10 sub.86 graffato p.lla 8 sub.103, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1

- posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78

a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,99**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 15 Fg.179 p.lla 10 sub.84 graffato p.lla 8 sub.105, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1

- posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato e porzione di copertura piana (area urbana)

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
-------------------	---------



Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	13,00	c.	80%	90%	8,42

a)	Superficie commerciale	mq.			8,42
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 739,20
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 673,92
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 6 065,28

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€ 5.985,25 + € 6.065,28)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€ 6.025,26**

Arrotondato ad € 6.050,00 (euroseimilacinquanta/00)

LOTTO 16 Fg.179 p.lla 10 sub.55, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 13 situato al piano terra del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	13,00	c.	100%	100%	11,70

a)	Superficie commerciale	mq.			11,70
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 9 360,00



d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%	€ 936,00
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.		€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 8 424,00

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.8424,00)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.7444,09**

Arrotondato ad €. 7500,00 (eurosettemilacinquecento/00)

LOTTO 17 Fg.179 p.la 10 sub.62, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	53,30 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,97 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	7051,59

Determinazione valore commerciale

Superfici e	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	100%	90%	10,26
a)	Superficie commerciale	mq.			10,26
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.7051,59 + €.7387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.7219,40**

Arrotondato ad €. 7250,00 (eurosettemiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 18 Fg.179 p.la 10 sub.64, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -



Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale	
	12,00	c.	100%	90%	95%	10,26
a)	Superficie commerciale	mq.				10,26
b)	Valore unitario	€/mq				€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.				€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%			€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.				€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.				€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.7387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6925,69**

Arrotondato ad €. 6950,00 (euroseimilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 19 Fg.179 p.la 10 sub.66, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2 – posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale	
	12,00	c.	100%	90%	95%	10,26
a)	Superficie commerciale	mq.				10,26
b)	Valore unitario	€/mq				€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.				€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%			€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.				€ 0,00



f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 7 387,20
----	----------------------------	----	--	------------

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6464,18 + €.7387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6925,69**
Arrotondato ad €. 6950,00 (euroseimilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 20 Fg.179 p.IIa 10 sub.69, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – deposito -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	20,40 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	21,42 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	2698,92

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	6,00	c.	70%	95%	3,59

a)	Superficie commerciale	mq.		3,59
b)	Valore unitario	€/mq		€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.		€ 2 872,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%	€ 287,28
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.		€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 2 585,52

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.2698,92 + €.2585,52)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.2642,22**
Arrotondato ad €. 2650,00 (euroduemilaseicentocinquanta/00)

LOTTO 21 Fg.179 p.IIa 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4 – deposito -

Proprietà immobiliare composta da un locale deposito di mq 6 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	20,40 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	21,42 €
Moltiplicatore catastale	126



Valore catastale immobile

2698,92

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	6,00	c.	70%	90%	3,59
a)	Superficie commerciale	mq.			3,59
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 2 872,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 287,28
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 2 585,52

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.2698,92 + €.2585,52)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.2642,22**

Arrotondato ad €. 2650,00 (eurodue milaseicentocinquanta/00)

LOTTO 22 Fg.179 p.la 10 sub.75, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 14 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	52,78 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	55,42 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6982,794

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	14,00	c.	80%	90%	9,07
a)	Superficie commerciale	mq.			9,07
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 7 257,60
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 725,76
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 6 531,84



Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.6982,80 + €.6531,84)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6757,32**

Arrotondato ad €. 6800,00 (eurosemilaottocento/00)

LOTTO 23 Fg.179 p.lla 10 sub.77, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78
a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,98**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 24 Fg.179 p.lla 10 sub.79, p.2, cat.C/6, mq.12, classe – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale



Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78
a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,98**
Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 25 Fg.179 p.IIa 10 sub.81, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1 – posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 11 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	41,47 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	43,54 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5486,481

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	11,00	c.	80%	90%	7,13
a)	Superficie commerciale	mq.			7,13
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00



c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 5 702,40
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 570,24
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 132,16

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€ 5.486,48 + € 5.132,16)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€ 5.309,32**

Arrotondato ad € 5300,00 (eurocinquemilatrecento/00)

LOTTO 26 Fg.179 p.lla 8 sub.79, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2– posto auto coperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano primo del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	48,86 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	51,30 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	6464,178

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	100%	90%	10,26

a)	Superficie commerciale	mq.			10,26
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 8 208,00
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 820,80
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 7 387,20

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€ 6.464,18 + € 7.387,20)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€ 6.925,69**

Arrotondato ad € 6950,00 (euroseimilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 27 Fg.179 p.lla 8 sub.95, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1– posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale



Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	13,00	c.	80%	90%	8,42

a)	Superficie commerciale	mq.			8,42
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 739,20
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 673,92
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 6 065,28

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.6065,28)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.6025,27**

Arrotondato ad €. 6050,00 (euroseimilacinquanta/00)

LOTTO 28 Fg.179 p.la 8 sub.97, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1– posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78

a)	Superficie commerciale	mq.			7,78
b)	Valore unitario	€/mq			€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.			€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%		€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.			€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.			€ 5 598,72



Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,98**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

LOTTO 29 Fg.179 p.lla 8 sub.104 graffato p.lla 10 sub.85, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1
- posto auto scoperto -

Proprietà immobiliare composta da posto auto di mq 12 situato al piano secondo (copertura) del fabbricato.

Determinazione valore catastale

Rendita catastale	45,24 €
Rendita catastale rivalutata al 5%	47,50 €
Moltiplicatore catastale	126
Valore catastale immobile	5985,252

Determinazione valore commerciale

Superficie	Superficie	%	Coeff. Di vetustà	Coeff. Di piano	Superficie commerciale
	12,00	c.	80%	90%	7,78

a)	Superficie commerciale	mq.		7,78
b)	Valore unitario	€/mq		€ 800,00
c)	Valore totale (a x b)	€.		€ 6 220,80
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%	€ 622,08
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.		€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 5 598,72

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **(€.5985,25 + €.5598,72)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo, risulta essere determinato in totali **€.5791,98**

Arrotondato ad €. 5800,00 (eurocinquemilaottocento/00)

QUADRO RIASSUNTIVO VALORI

LOTTI	VALORE
1. Fg.179 p.lla 10 sub.48, p.T, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 1	7 150,00 €
2. Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.13, classe 2; - LOTTO 2	7 550,00 €
3. Fg.179 p.lla 10 sub.63, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 3	7 250,00 €



4.	Fg.179 p.lla 10 sub.65, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 4	6 950,00 €
5.	Fg.179 p.lla 8 sub.89 graffato p.lla 10 sub.68, p.1, cat.C/2, mq.11, classe 4; - LOTTO 5	5 400,00 €
6.	Fg.179 p.lla 10 sub.70, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - LOTTO 6	3 100,00 €
7.	Fg.179 p.lla 10 sub.74, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - LOTTO 7	6 800,00 €
8.	Fg.179 p.lla 10 sub.76, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - LOTTO 8	6 800,00 €
9.	Fg.179 p.lla 10 sub.78, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 9	5 800,00 €
10.	Fg.179 p.lla 10 sub.80, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 10	5 800,00 €
11.	Fg.179 p.lla 10 sub.82, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - LOTTO 11	5 350,00 €
12.	Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 12	6 950,00 €
13.	Fg.179 p.lla 8 sub.96, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 13	5 800,00 €
14.	Fg.179 p.lla 10 sub.86 graffato p.lla 8 sub.103, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 14	5 800,00 €
15.	Fg.179 p.lla 10 sub.84 graffato p.lla 8 sub.105, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - LOTTO 15	6 050,00 €
16.	Fg.179 p.lla 10 sub.55, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2; - LOTTO 16	7 500,00 €
17.	Fg.179 p.lla 10 sub.62, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 17	7 250,00 €
18.	Fg.179 p.lla 10 sub.64, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 18	6 950,00 €
19.	Fg.179 p.lla 10 sub.66, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 19	6 950,00 €
20.	Fg.179 p.lla 10 sub.69, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - LOTTO 20	2 650,00 €
21.	Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - LOTTO 21	2 650,00 €
22.	Fg.179 p.lla 10 sub.75, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - LOTTO 22	6 800,00 €
23.	Fg.179 p.lla 10 sub.77, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 23	5 800,00 €
24.	Fg.179 p.lla 10 sub.79, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 24	5 800,00 €
25.	Fg.179 p.lla 10 sub.81, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - LOTTO 25	5 300,00 €
26.	Fg.179 p.lla 8 sub.79, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - LOTTO 26	6 950,00 €
27.	Fg.179 p.lla 8 sub.95, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - LOTTO 27	6 050,00 €
28.	Fg.179 p.lla 8 sub.97, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 28	5 800,00 €
29.	Fg.179 p.lla 8 sub.104 graffato p.lla 10 sub.85, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - LOTTO 29	5 800,00 €

Valore Totale Lotti

174 800,00 €

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura dei beni immobili, gli stessi risulta divisibili in n.29 lotti, come sopra individuati. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Complesso di unità immobiliari situate all'interno del medesimo fabbricato sito in Comune di Forlì, via Daverio n°22 costituito da n°11 posti auto coperti, n°14 posti auto scoperti, n°4 depositi e n°1 porzione di copertura piana (attualmente catastalmente identificato come F/2⁵) oltre ai B.C.N.C comuni anche ad altri subalterni così come indicato nell'elenco subalterni e relativo quadro dimostrativo di cui all'allegato 2, tra i quali in particolare il

⁵ Unità collabente.



sub.72 (BCNC – montauto), sub. 73 (BCNC- vano scala), sub.91 (BCNC- area di manovra), sub.107 (BCNC-vano scala), sub.108 (BCNC- spazio di manovra, terrazzo) tutti della particella 8 al Foglio 179 e sub.32 (BCNC), sub.57 (BCNC- Ingresso-spazio di manovra), sub.58 (BCNC- Loc. Elett.), sub.87 (BCNC – spazio di manovra), sub.89 (BCNC – vano scala) tutti della particella 10 al Foglio 179. Le singole unità immobiliari, ad esclusione dei quattro locali di deposito che risultano delimitati da murature, sono costituiti da porzioni di superficie delimitata da linee verniciate a terra e così distinte:

1. Fg.179 p.lla 10 sub.48, p.T, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 1**
2. Fg.179 p.lla 10 sub.61, p.1, cat.C/6, mq.13, classe 2; - **LOTTO 2**
3. Fg.179 p.lla 10 sub.63, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 3**
4. Fg.179 p.lla 10 sub.65, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 4**
5. Fg.179 p.lla 8 sub.89 graffato p.lla 10 sub.68, p.1, cat.C/2, mq.11, classe 4; - **LOTTO 5**
6. Fg.179 p.lla 10 sub.70, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 6**
7. Fg.179 p.lla 10 sub.74, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 7**
8. Fg.179 p.lla 10 sub.76, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 8**
9. Fg.179 p.lla 10 sub.78, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 9**
10. Fg.179 p.lla 10 sub.80, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 10**
11. Fg.179 p.lla 10 sub.82, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - **LOTTO 11**
12. Fg.179 p.lla 8 sub.80, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 12**
13. Fg.179 p.lla 8 sub.96, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 13**
14. Fg.179 p.lla 10 sub.86 graffato p.lla 8 sub.103, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 14**
15. Fg.179 p.lla 10 sub.84 graffato p.lla 8 sub.105, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - **LOTTO 15**
16. Fg.179 p.lla 10 sub.55, p.T, cat.C/6, mq.13, classe 2; - **LOTTO 16**
17. Fg.179 p.lla 10 sub.62, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 17**
18. Fg.179 p.lla 10 sub.64, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 18**
19. Fg.179 p.lla 10 sub.66, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 19**
20. Fg.179 p.lla 10 sub.69, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 20**
21. Fg.179 p.lla 10 sub.71, p.1, cat.C/2, mq.6, classe 4; - **LOTTO 21**
22. Fg.179 p.lla 10 sub.75, p.2, cat.C/6, mq.14, classe 1; - **LOTTO 22**
23. Fg.179 p.lla 10 sub.77, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 23**
24. Fg.179 p.lla 10 sub.79, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 24**
25. Fg.179 p.lla 10 sub.81, p.2, cat.C/6, mq.11, classe 1; - **LOTTO 25**
26. Fg.179 p.lla 8 sub.79, p.1, cat.C/6, mq.12, classe 2; - **LOTTO 26**
27. Fg.179 p.lla 8 sub.95, p.2, cat.C/6, mq.13, classe 1; - **LOTTO 27**
28. Fg.179 p.lla 8 sub.97, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 28**



29. Fg.179 p.lla 8 sub.104 graffato p.lla 10 sub.85, p.2, cat.C/6, mq.12, classe 1; - **LOTTO 29**

30. Fg.179 p.lla 8 sub.67, p.2, cat.F/1, mq.26 –*

Valore locativo indicativo €/mese 50,00/100,00 a seconda della superficie e del piano al quale è ubicata la singola unità immobiliare .

* il subalterno indicato nell'elaborato grafico come terrazzo, costituisce zona di passaggio e manovra per le varie unità (posti auto) che si trovano al piano secondo⁶ (copertura piana). Per tali motivi lo stesso è da intendersi come B.C.N.C. ai subalterni del piano 2.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da:

1. Complesso di unità immobiliari situate all'interno del medesimo fabbricato sito in Comune di Forlì, via Daverio n°22 costituito da n°11 posti auto coperti, n°14 posti auto scoperti, n°4 depositi e n°1 porzione di copertura piana (attualmente catastalmente identificato come F/2⁷) oltre ai B.C.N.C comuni anche ad altri subalterni così come indicato nell'elenco subalterni e relativo quadro dimostrativo di cui all'allegato 2, tra i quali in particolare il sub.72 (BCNC – montauto), sub. 73 (BCNC- vano scala), sub.91 (BCNC- area di manovra), sub.107 (BCNC-vano scala), sub.108 (BCNC- spazio di manovra, terrazzo) tutti della particella 8 al Foglio 179 e sub.32 (BCNC), sub.57 (BCNC- Ingresso-spazio di manovra), sub.58 (BCNC- Loc. Elett.), sub.87 (BCNC – spazio di manovra), sub.89 (BCNC – vano scala) tutti della particella 10 al Foglio 179.

Gli stessi verranno suddivisi in **N° 29 LOTTI**.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

Omissis

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

⁶ Particolarmente per i subalterni della particella 10 del Foglio 179.

⁷ Unità collabente.



28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 11**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A" – da Lotto 1 a Lotto 29;
Allegato "A" epurato - da Lotto 1 a Lotto 29;
Allegato 1- Verbale di sopralluogo;
Allegato 2 - Doc. catastale;
Allegato 3 – Rinnovo CPI;
Allegato 4 – Documentazione fotografica;
Allegato 5– Compravendita e Atto di fusione;
allegato 6 – Certificato Notarile;
Allegato 7 - Ispezione;
Allegato 8A – Contratto di locazione – Lotto 21
Allegato 8B – Contratto di locazione – Lotto 2
Allegato 8C – Contratto di locazione – Lotto 12
Allegato 9 pag.2 dell'intervento
Allegato 10 Comunicazione Servizio edilizia
Allegato 11 – Comunicazione di avvenuto deposito alle parti e ricevute.

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 30/04/2025

Il C.T.U.

