

Esec.immobiliare n.69/2015 R.G.Es.

TRIBUNALE DI FORLÌ

ESECUZIONI IMMOBILIARI

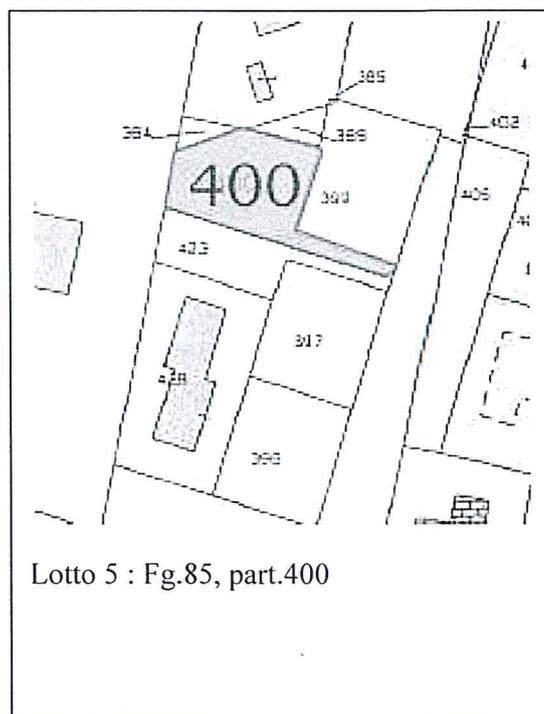
INTEGRAZIONE**Esec.immobiliare n.69/2015 R.G.Es.**

A seguito di riunione tra pignoramenti, risulta essere pignorata anche la particella 384 del foglio 85. Il pignoramento è avvenuto da parte di

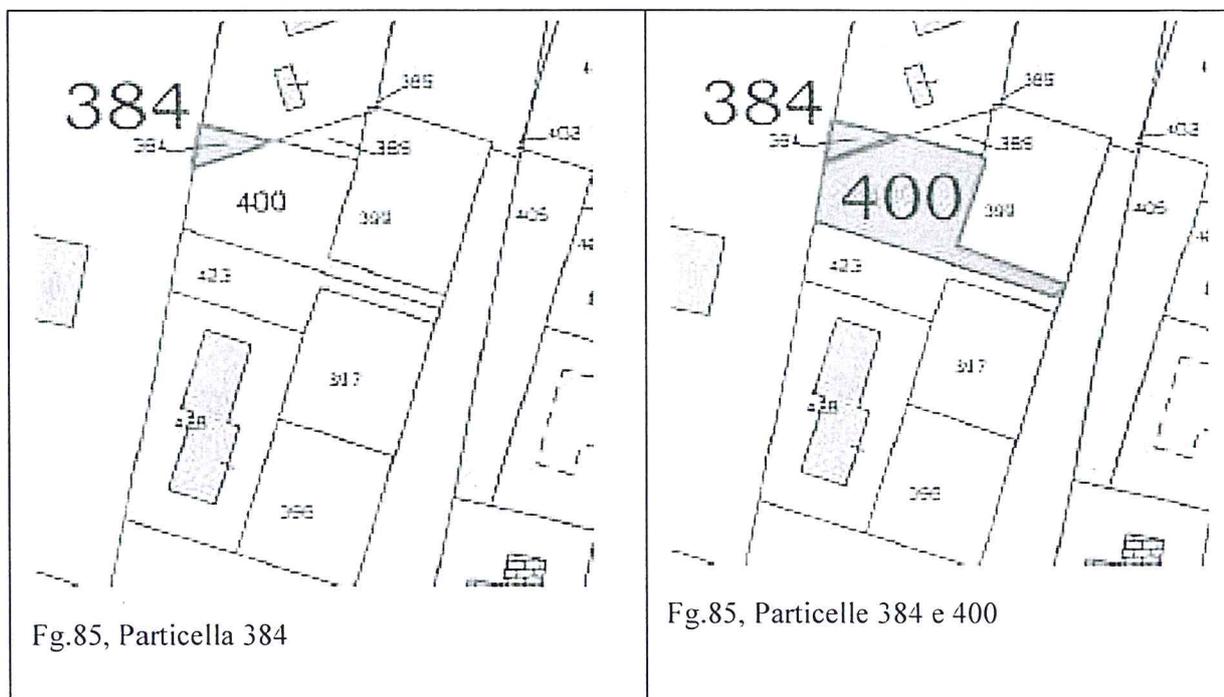
Non essendo stata ricompresa nella perizia di stima, il Giudice ha ritenuto necessario provvedere alla richiesta di un'integrazione di quanto depositato dal sottoscritto.

Il terreno sito nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 384, consistenza ha.00, are.00, ca.47, Qualità Ente Urbano, area di enti urbani e promiscui, senza rendita;

La particella 384 confina con il terreno "Lotto 5" della perizia depositata e come meglio definito: *Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 – (terreno);*



Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 384, consistenza ha.00, are.00, ca.47, Qualità Ente Urbano, area di enti urbani e promiscui, senza rendita;



Valutando la tipologia e le caratteristiche dei due terreni si ritiene appropriato unire la particella 384 alla particella 400 formando un unico lotto di vendita che sostituisca il Lotto 5, con il "Lotto 5 bis" come sotto indicato:

"Lotto 5 bis"

Lotto di terreno sito nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 e al Foglio 85, Particella n. 384, consistenza ha.00, are.00, ca.47, Qualità Ente Urbano, area di enti urbani e promiscui, senza rendita;



Il Lotto 5 bis ha una superficie complessiva di ha.00, are.05, ca.19 con una possibilità edificatoria¹ pari a mq.221,84 di SUL (invariata)

Infine, considerando l'esiguità della superficie e l'assenza di rendita catastale si ritiene invariato il valore economico di mercato del nuovo lotto terreno e, quindi, il più **probabile valore di mercato dell'immobile** valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive da porre in essere, risulta pari ad € 179.360,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 161.424,00

Immobile 5 bis :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... €
179.360,00

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€
161.424,00

Valore locativo – attualmente non locabile;

Allegati alla presente integrazione:

- Allegato "A"

Forli, 11.07.2018

arch.Alessandro Lucchi

¹Da Tabella degli indici urbanistici dei lotti 7,10,11 del PUA



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Giudice dell'esecuzione Dr.Emanuele Picci

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.69/15 R.G.ES.

* * *

In data 24.10.2017, lo scrivente arch.Alessandro Lucchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, veniva nominato Esperto Stimatore per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 69/2015 R.G.es.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in cancelleria.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1

In data 03.11.2017, alla parte debitrice veniva inviata “raccomandata con ricevuta di ritorno”, all’indirizzo rilevato agli atti, in cui si avvisava della nomina del sottoscritto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 69/2015; nella raccomandata si invitava il debitore a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia.

L’esecutato mi ha contattato nei tempi previsti, per concordare i sopralluoghi che si sono regolarmente svolti alla presenza del custode nominato, IVG Forlì srl, in data 04.12.2017. Durante il sopralluogo è stata effettuata la cessione delle chiavi al custode dell’immobile da parte dell’esecutato.

Quesito 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

I beni, oggetto di esecuzione, risultano da Atto di Pignoramento immobiliare del 18.02.2015, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Forlì – Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare in data di presentazione del 23.04.2015, R.G.5593, R.P.3980, numero di repertorio 605/2015, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, situati nel Comune di Forlì, in via delle Larghe.

Nell'Atto Giudiziario di trascrizione i beni pignorati vengono indicati come segue:

IMMOBILE:

- a) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (**abitazione**);
- b) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (**abitazione**);
- c) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (**abitazione**);
- d) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 – cat.A2 (**abitazione**);
- e) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C6 (**autorimessa**);

- f) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C6 (**autorimessa**);
- g) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C6 (**autorimessa**);
- h) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C6 (**autorimessa**);
- i) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 –(**terreno**);
- l) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59 –(**terreno**);

L'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg.85, part.428, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.08, ca.39.

La proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita corrisponde ai dati indicati nella nota di trascrizione.

Quindi, il sottoscritto, dopo le opportune verifiche, ritiene di poter indicare che la proprietà dei beni pignorati come segue:

Pignoramento intera quota di proprietà 1/1

Ubicazione: VIA delle LARGHE - FORLI' (FC)

il tutto come rappresentato nella sottostante tabella

Tabella - A -							
Descrizione	Quota proprietà	Proprietà	Fg.	Part.	Sub	Categoria	Superficie catastale totale
Appartamento	1	esecutato	85	428	1	A/2	
Appartamento	1	esecutato	85	428	2	A/2	
Appartamento	1	esecutato	85	428	3	A/2	
Appartamento	1	esecutato	85	428	4	A/2	
Garage	1	esecutato	85	428	5	C/6	
Garage	1	esecutato	85	428	6	C/6	
Garage	1	esecutato	85	428	7	C/6	
Garage	1	esecutato	85	428	8	C/6	
Area coperta e scoperta del fabbricato		*	85	428	*	E.U.	ha.00, are.08, ca.39
Terreno	1	esecutato	85	400	*	Seminativo	ha.00, are.04, ca.72
Terreno	1	esecutato	85	423	*	Seminativo	ha.00, are.03, ca.08

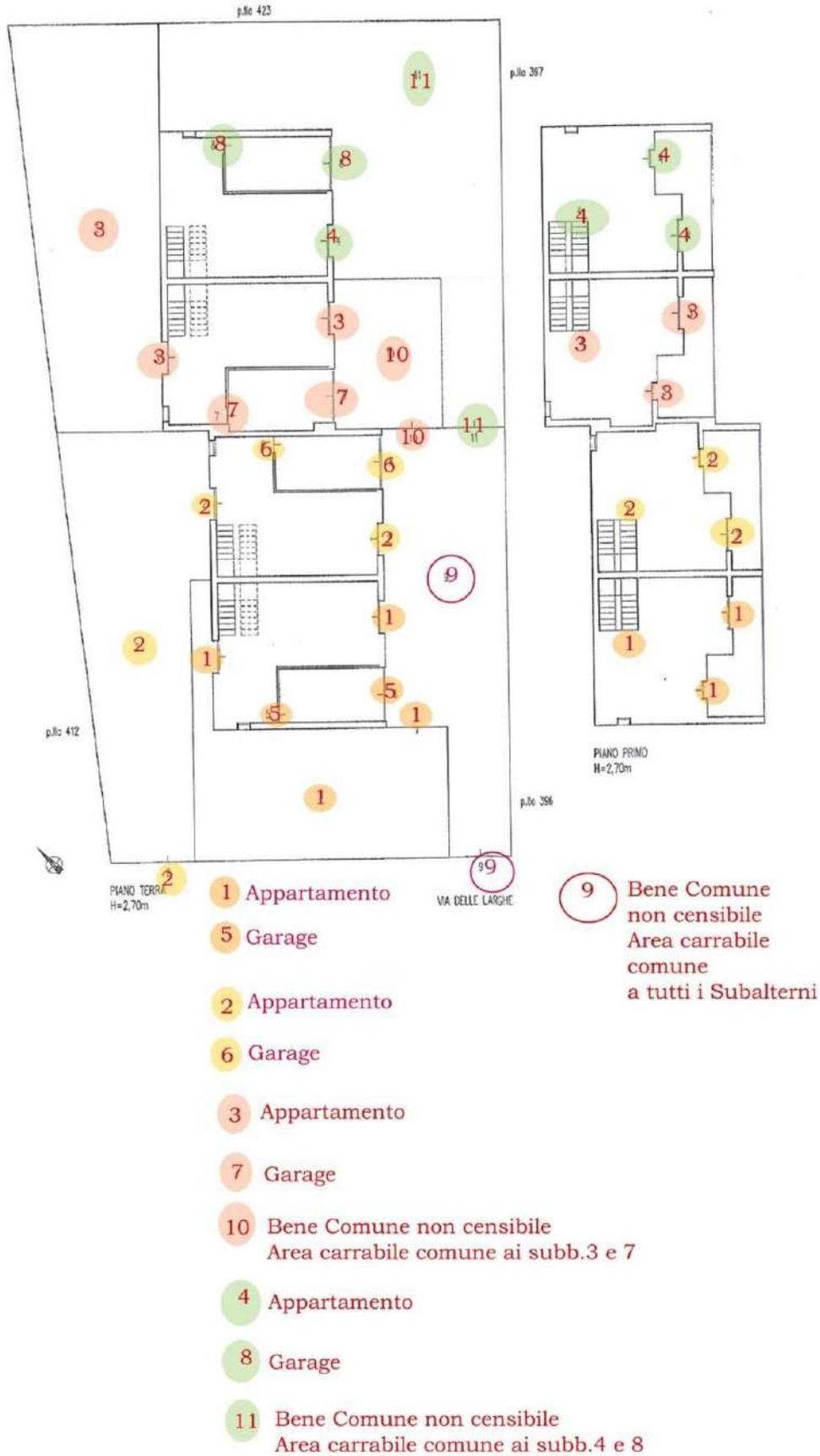
IMMOBILE

ESTRATTO DI MAPPA - Comune di Forlì – Foglio 85, particella 428, 400, 423



Il bene confina con le part.ile 396, 397, 395, 399, 389, 384 e 412;

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI



Come si evince dalla dimostrazione grafica dei subalterni:

l'appartamento censito al sub.1, comunica direttamente con il garage censito al sub.5 e, quindi, è ovvio che nella proposta di vendita si terrà conto di tale legame.

l'appartamento censito al sub.2, caratterizzato da una corte privata indicata sempre con il sub.2, comunica direttamente con il garage censito al sub.6 e, quindi, è ovvio che nella proposta di vendita si terrà conto di tale legame.

l'appartamento censito al sub.3, comunica direttamente con il garage censito al sub.7 e comprende l'area carrabile indicata al sub.10 e, quindi, è ovvio che nella proposta di vendita si terrà conto di tali legami.

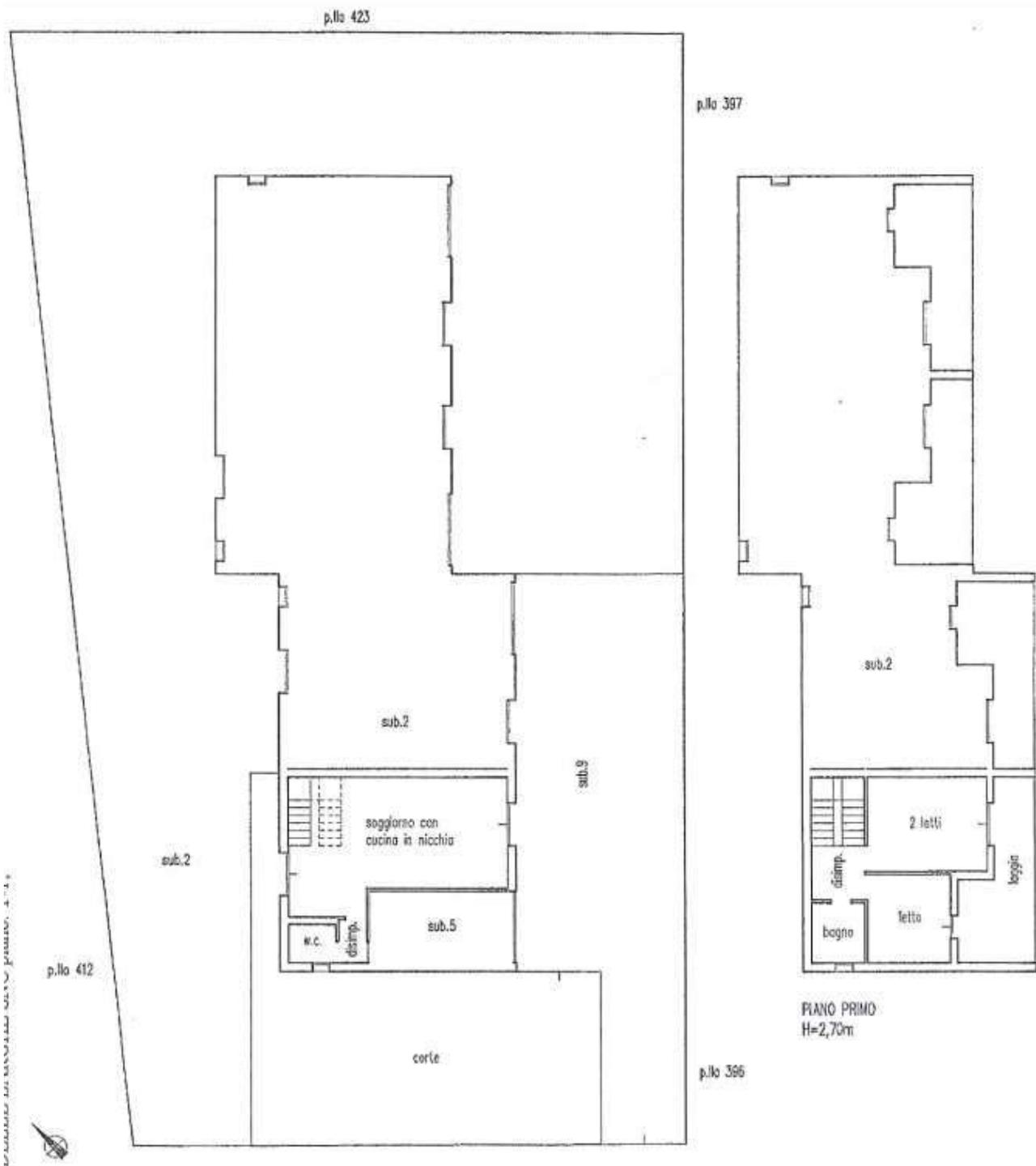
l'appartamento censito al sub.4, comunica direttamente con il garage censito al sub.8 e comprende l'area carrabile indicata al sub.11 e, quindi, è ovvio che nella proposta di vendita si terrà conto di tali legami.

Il subalterno 9 è un Bene Comune non censibile a tutti i subalterni, fungendo da area carrabile che, dalla pubblica via, permette l'accesso ai singoli appartamenti.

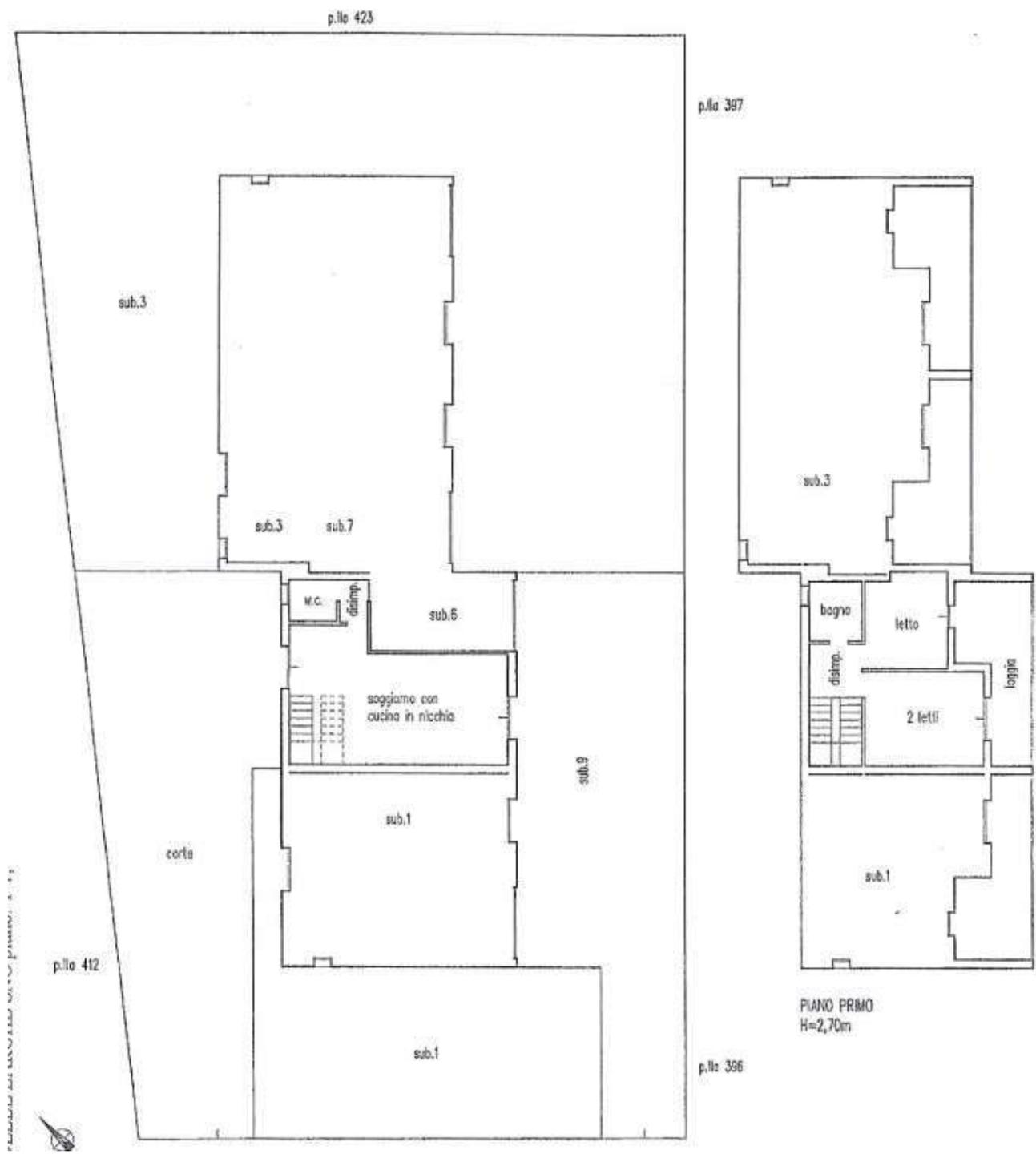
Dalla dimostrazione grafica è evidente che ognuno dei quattro appartamenti si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo;

PLANIMETRIE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE





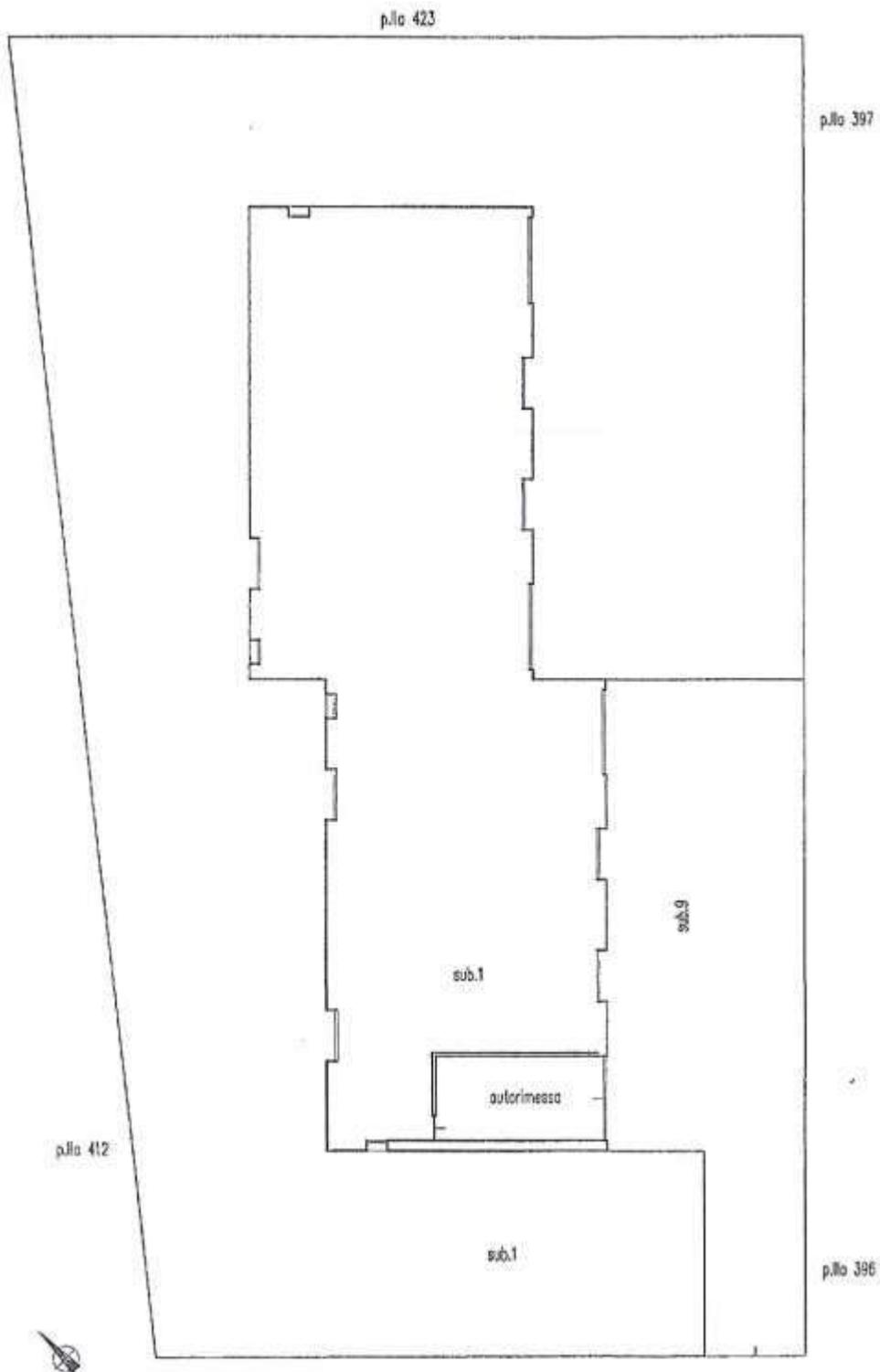
Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (abitazione);



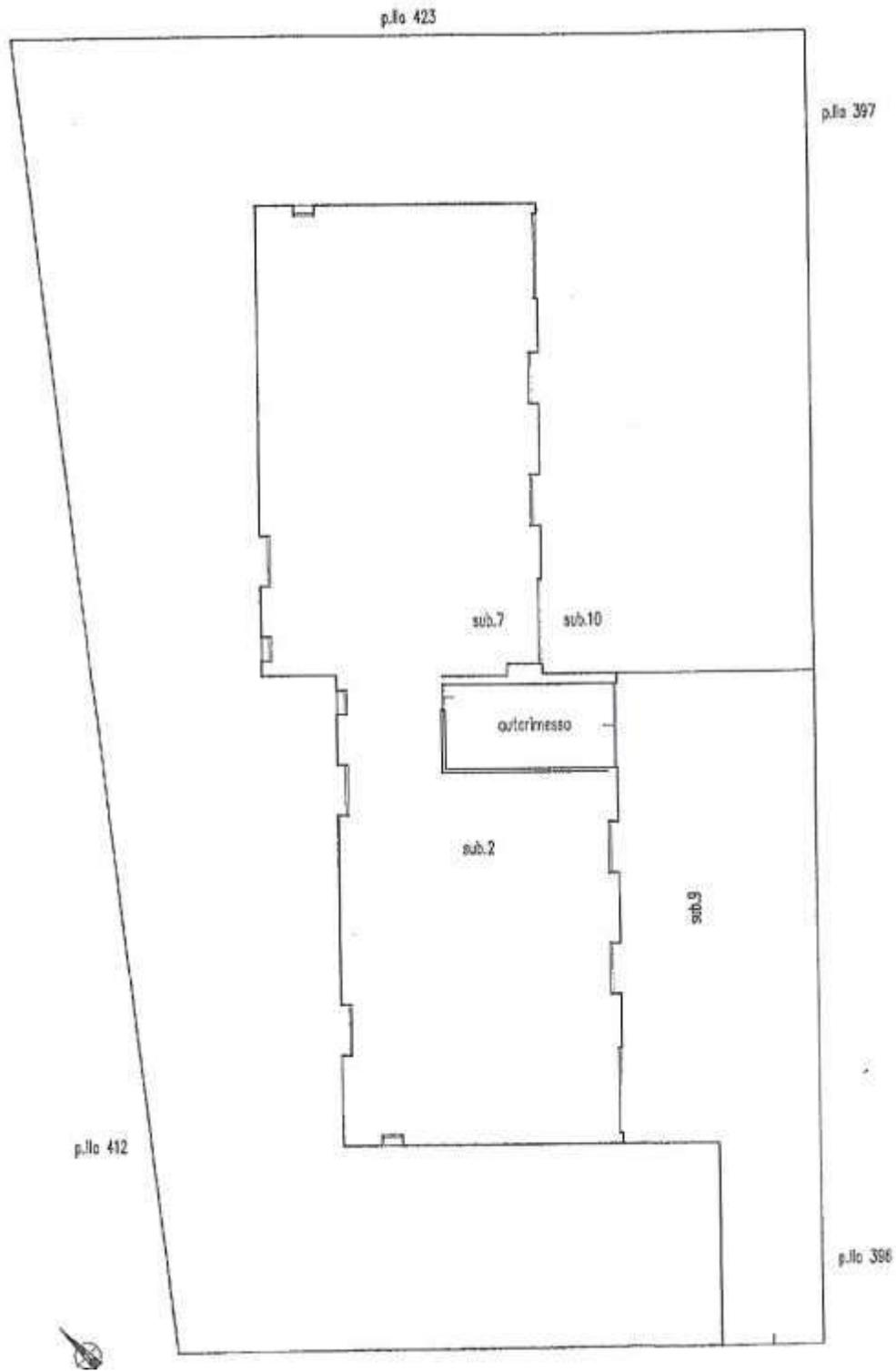
Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (abitazione);



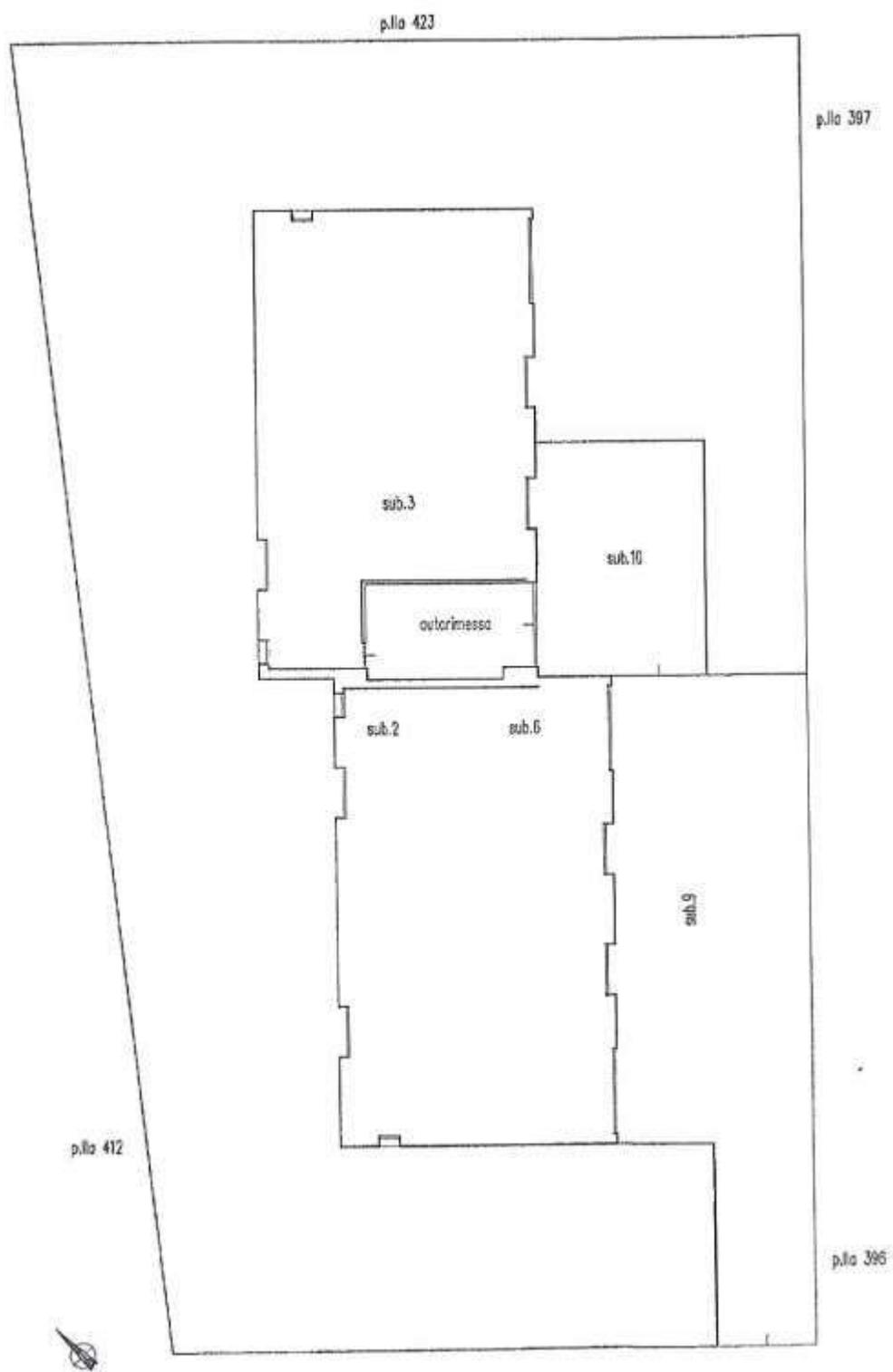
Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (abitazione);



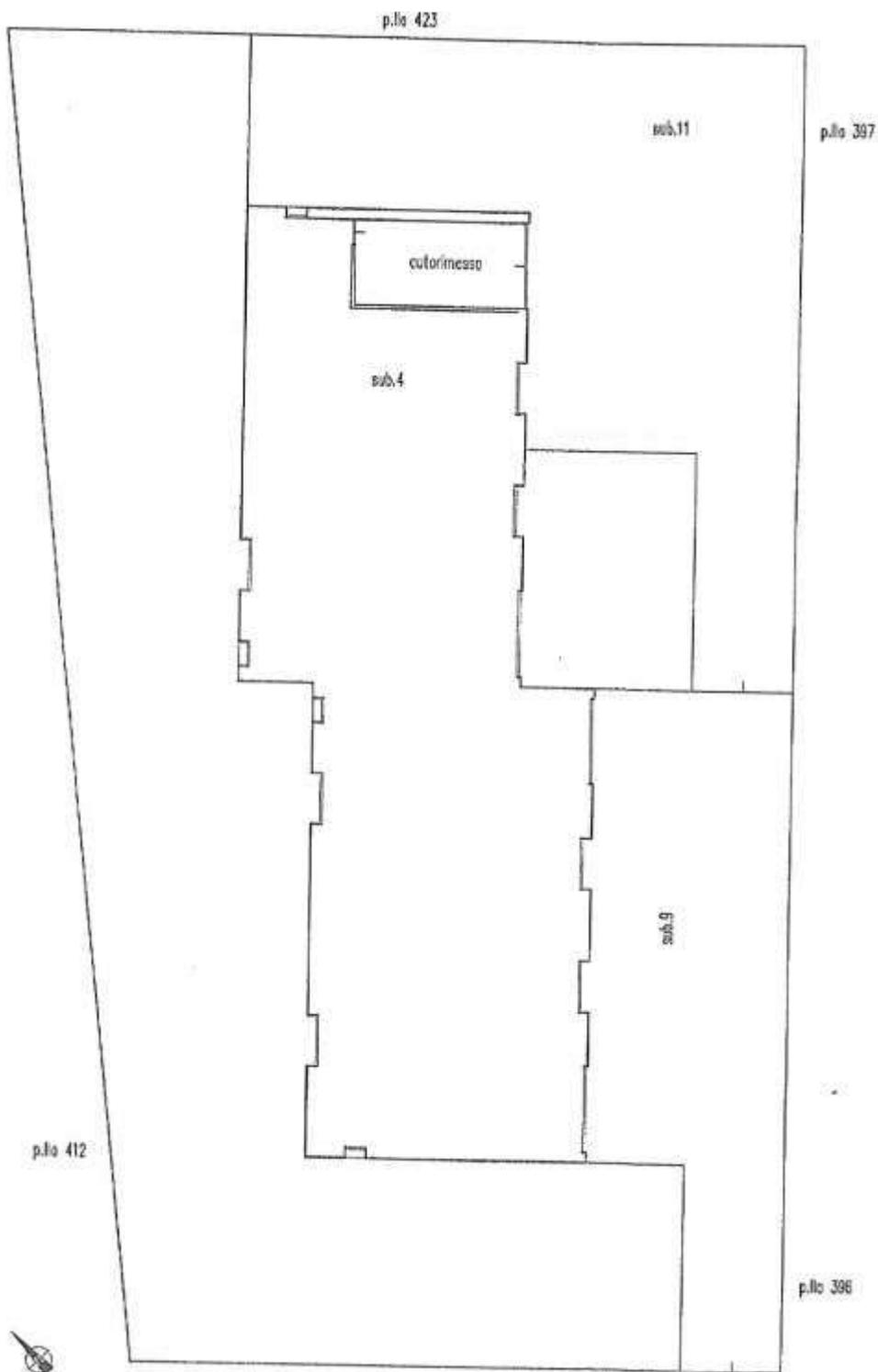
Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C/6 (autorimessa);



Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C/6 (autorimessa);



Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C/6 (autorimessa);



Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C/6 (autorimessa);

Il complesso edilizio è composto da quattro appartamenti distribuiti su due livelli ed accoppiati in modo speculare tra loro;

Piano terra: soggiorno con cucina in nicchia, autorimessa servizio w.c. disimpegnato e vano scala di collegamento tra piano terra e piano primo.
Piano primo: ingresso/disimpegno, due camere, bagno, loggia.

Considerando le diverse tipologie immobiliari presenti in questa esecuzione, si ritiene utile, al fine di una migliore comprensione dei diversi beni, una divisione degli stessi in **fabbricati** e **terreni**, come sotto riportato.

Fabbricati e terreni

FABBRICATI

- a) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (**abitazione**);
- b) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (**abitazione**);
- c) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (**abitazione**);
- d) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 – cat.A2 (**abitazione**);
- e) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C6 (**autorimessa**);

- f) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C6 (**autorimessa**);
- g) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C6 (**autorimessa**);
- h) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C6 (**autorimessa**);
- n) Area coperta e scoperta del fabbricato di complessivi mq.839, cat.Ente Urbano;

TERRENI

- i) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 –(**terreno**);
- l) Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59 –(**terreno**);

FABBRICATI

FABBRICATO – UNITÀ IMMOBILIARE A

Appartamento A: distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (**abitazione**) ed al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C6 (**autorimessa**);

FABBRICATO – UNITÀ IMMOBILIARE B

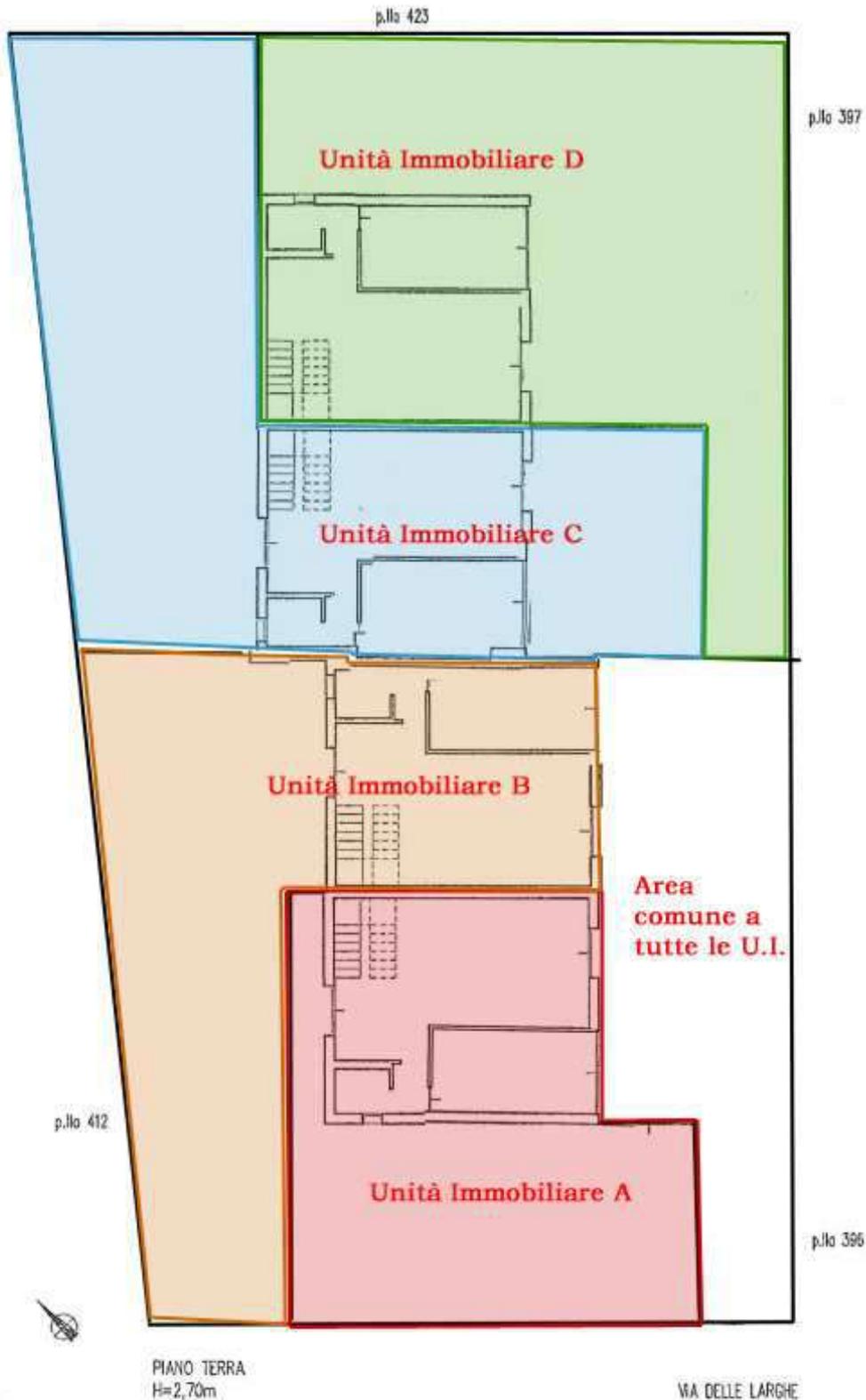
Appartamento B: distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (**abitazione**) ed al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C6 (**autorimessa**);

FABBRICATO – UNITÀ IMMOBILIARE C

Appartamento C: distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (**abitazione**) ed al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C6 (**autorimessa**);

FABBRICATO – UNITÀ IMMOBILIARE D

Appartamento D: distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 – cat.A2 (**abitazione**) ed al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C6 (**autorimessa**);



L'area comune a tutte le Unità Immobiliari è uso carrabile ed ha una superficie di ca.mq.83,40¹ ad uso parcheggio esterno comune a tutte le unità.

¹ Come da disegni di progetto depositato;

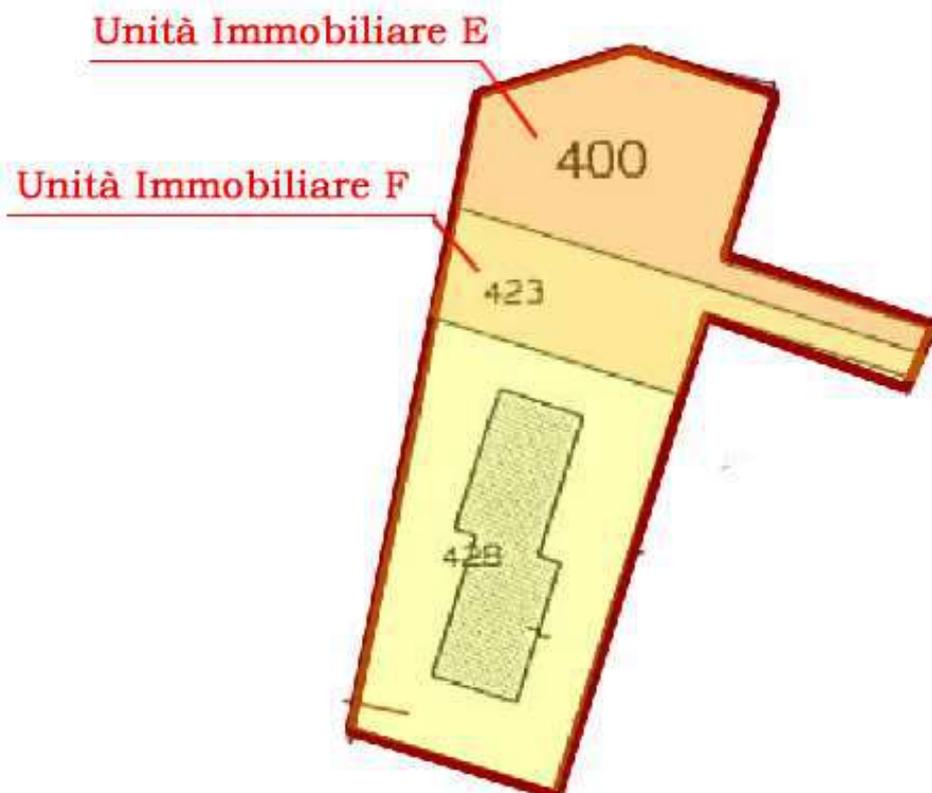
TERRENI

TERRENO – UNITÀ IMMOBILIARE E

Terreno E: distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44;

TERRENO – UNITÀ IMMOBILIARE F

Terreno F: distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59;



FABBRICATI - DESCRIZIONE:

La recente costruzione (l'ultima pratica edile risale al 2010) è un edificio residenziale sito in Comune di Forlì, via delle Larghe, in località Casemurate, costituita da due strutture edilizie identiche e sfalsate tra loro, ognuna composta da due appartamenti duplex accoppiati e speculari tra loro, con zona giorno al piano terra e zona notte al livello superiore.

Ad oggi il complesso edilizio si presenta in uno stato di grezzo avanzato.

La costruzione si sviluppa in due piani fuori terra e presenta una struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio, solai in latero-cemento e scale in arredo con strutture in metallo e pedate in legno. I tramezzi interni dei singoli appartamenti sono in laterizi forati.



Da capitolato delle opere, risulta che all'esterno è realizzato un termo cappotto rasato e tinteggiato, mentre internamente alle pareti è stata data una prima mano di tinteggiatura. Gli infissi esterni sono caratterizzati da tapparelle avvolgibili in alluminio di colore rosso, con infissi in legno dotati di vetrocamera, mentre gli infissi interni, ad oggi, non sono ancora presenti. Al piano superiore, le porte finestre delle camere si aprono nelle rispettive logge con parapetti in telaio metallico, verniciato dello stesso colore rosso delle avvolgibili, ai quali manca la lastra in vetro di chiusura centrale.



Esternamente il complesso è perimetralmente sottolineato da un marciapiede in autobloccanti, utilizzate anche per definire e distinguere le aree carrabili dalle aree a giardino. Ogni singola unità immobiliare è infatti dotata di area esterna recintata da semplice rete metallica di cui, ad oggi, sono presenti solamente i paletti terminali e intermedi ai quali dovrà essere montata la recinzione plastificata.



Sono presenti gronde in rame e pluviali parziali (manca il collegamento terminale di questi ultimi). Gli impianti, acqua, luce e gas, impianti di scarico e relative fognature sono predisposti; è approntato anche l'impianto a pannelli fotovoltaici e solari termici a tetto, accessibile per la manutenzione da un'apertura del solaio in aggetto sopra le logge.



Per completare i locali mancano le opere di finitura:

i pavimenti interni e quelli esterni delle logge;

i rivestimenti dei bagni e della zona cucina;

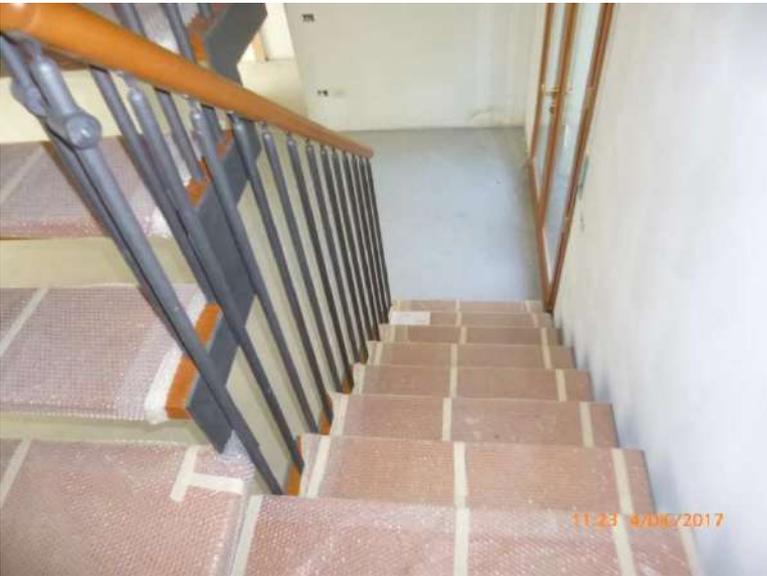
gli zoccoli battiscopa;

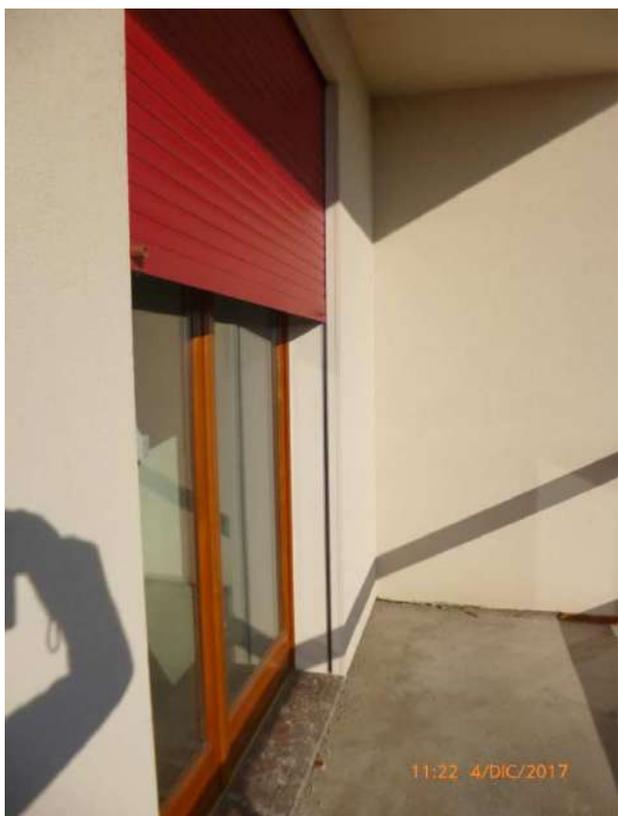
i sanitari;

impianto elettrico;

ogni unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e, quindi, dovranno essere montate le rispettive caldaie ad oggi mancanti e tutti gli accessori per il loro corretto funzionamento, compresi i corpi radianti, e apparecchiature di controllo e sicurezza;

Tutti e quattro gli immobili presentano la stessa tipologia e lo stesso livello e tipo di finiture.





NOTE:



Si fa presente che, durante il sopralluogo è emerso che i vani definiti “autorimessa” avendo un infisso in legno – completamente apribile – hanno una luce massima di cm.183, limitata dal telaio ligneo;

In alcune parti del complesso sono presenti lievi infiltrazioni di umidità.

Sia al piano terreno (umidità di risalita) con provenienza dal basso, sia al piano superiore in angolo tra soffitto e parete. Ciò non pregiudica l'immobile ma si ritiene opportuno segnalarne la presenza.

IMMOBILE A: Appartamento su due livelli, piano terra di ca.mq.58,10 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,44 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52²;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,23 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,14 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

Esternamente l’appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.80,45, dei quali mq.46,50 a verde.

IMMOBILE B: Appartamento su due livelli, piano terra di ca.mq.56,44 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,70 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52³;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,39 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,86 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

² Come da misure riportate nel progetto depositato;

³ Come da misure riportate nel progetto depositato;

Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.109,91, dei quali mq.77,97 a verde.

IMMOBILE C: Appartamento su due livelli, piano terra di ca.mq.59,51 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.45,99 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52⁴;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,39 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.13,92 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,86 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.115,74, dei quali mq.100,84 a verde.

IMMOBILE D: Appartamento su due livelli, piano terra di ca.mq.57,27 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,75 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52⁵;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,23 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,14 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

⁴ Come da misure riportate nel progetto depositato;

⁵ Come da misure riportate nel progetto depositato;

Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.160,69, dei quali mq.66,00 a verde.

TERRENI - DESCRIZIONE:



Immagine di Google maps

I terreni si trovano adiacenti al fabbricato, occupano una superficie complessiva di mq.1.081, pianeggianti e attualmente liberi da fabbricati.

Quesito 3

- Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che essi sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 (intera proprietà) per averlo costruito sul terreno da lui acquistato con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli del 15.06.2009, rep.12102, racc.7442, registrato a Forlì il 17.06.2009 al n.1231 e ivi trascritto il 23.06.2009 R.G.11926, R.P. 6942; con tale atto la società “XXXXXXXXXX” vende all'esecutato, la piena proprietà del terreno edificabile, distinto al Catasto Terreni al Fg.85, part.lle 384, 398, 400, e al Catasto Fabbricati al Fg.85, part.384.

Annotazione: La particella 384, Area Urbana, consistenza mq.47, non è inclusa nel pignoramento immobiliare.

- Dalla analisi delle Visure Storiche si evince che la particella 428 (mq.839) è originata da Tipo Mappale del 09.01.2012, prot.FO0004073 in atti dal 09.01.2012 (data di presentazione) per NUOVA COSTRUZIONE. La particella 428 deriva dal frazionamento del 23.04.2010, prot.FO0074940 in atti dal 23.04.2010 (data di presentazione) con il quale viene soppressa la particella 422. A sua volta la part.422 è stata originata dal frazionamento del 18.01.2007 prot.FO0010540, con il quale si sopprime la particella originaria n.398 di mq.1.147.
- La soppressione della particella originaria n.398 di mq.1.147, crea sia la particella 428 (oggi costruita) di mq. 839 che la particella 423 di mq.308.
- Dalla analisi delle Visure Storiche si evince che la particella 423 (mq.308) è originata da frazionamento del 23.04.2010, prot.FO0074940 in atti dal 23.04.2010 (data di presentazione).

In sintesi: la particella 398 riportata nell'atto di compravendita sopra citato ha originato la particelle 428 e 423.

Quesito 4

Per gli immobili in oggetto, risulta essere stato prodotto il Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. redatto dal Notaio dott.Andrea Aquilina al 08.07.2015.

L'Esperto Stimatore in data 07.12.2017 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica dal 08.07.2015; dalla data del pignoramento alla data di ispezione è risultata gravare gli immobili l'ulteriore Trascrizione contro del 22.03.2017 – Reg.part.2880, Reg.gen.4749, relativamente all'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento immobili, rep.419 del 06.02.2017.

Vi sono creditori intervenuti come sotto indicati:

- **“COSMO COSTRUZIONI s.r.l.”** - P.I. 06128040729, con sede legale in Gravina in Puglia (BA) alla via Catania, 11 (Avv. Erika Raffaella Santacroce)

Vi è riunione di procedura esecutiva immobiliare come sotto indicato:

- La procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.78/17 promossa da **“UNI-CREDIT SPA”** - P.I. 00348170101 - (Avv. Davide Compagni) viene riunita alla procedura iscritta al n.69/15.R.G.Es. in data 26.04.2017.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Si riportano le formalità rinvenute relativamente ai beni in oggetto ed indicate nella Certificazione Notarile aggiornate fino alla data del 08.07.2015;

TRASCRIZIONI:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 23.04.2015

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Forlì il 23.04.2015, reg.part.3980.

Immobili:

- Comune di Forlì – Fabbricato - Fg.85, part.428, sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- Comune di Forlì – Terreno - Fg. 85, part.lle 400, 423

Preliminare di compravendita

Atto Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Forlì il 10.12.2010, reg.part., autenticato dal Notaio in Forlì dott.Mario De Simone, il 02.12.2010.

Immobili:

- Comune di Forlì – Terreno - Fg. 85, part.lle 400, 423, 384

Servitù di Passaggio interrato per la posa di fognature

Atto Trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Forlì il 12.01.2007, reg.part. 699 e costituita per atto del 14.12.2006, rep.34841/16372 ai rogiti del Notaio in Forlì dott.Mario De Simone.

- **A Favore:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.386 (fondo dominante)
- **Contro:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.lle 388 e 390 (fondo servente)

Servitù di Passaggio interrato per la posa di fognature

Atto Trascritto presso l'Agencia del Territorio di Forlì il 12.01.2007, reg.part. 700 e costituita per atto del 14.12.2006, rep.34841/16372 ai rogiti del Notaio in Forlì dott.Mario De Simone.

- **A Favore:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.lle 391 e 392 (fondo dominante)
- **Contro:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.lle 388 e 390 (fondo servente)

Convenzione Edilizia

Atto Trascritto presso l'Agencia del Territorio di Forlì il 10.01.2007, reg.part. 524 e costituita per atto del 14.12.2006, rep.34840/16371 ai rogiti del Notaio in Forlì dott.Mario De Simone.

- **A Favore:** Comune di Forlì
- **Contro:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.lle 66, 384, 386, 387, 388 e 390

Servitù di Elettrodotto

Atto Trascritto presso l'Agencia del Territorio di Forlì il 15.07.1992, reg.part.6051, autenticato dal Notaio in Forlì dott.Mario De Simone, il 25.06.1992.

- **A Favore:** Ente Nazionale per l'energia elettrica - E.N.E.L. S.p.a., con sede a Roma
- **Contro:** terreno distinto catastalmente al Fg.85, part.59.

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria

Atto derivante da mutuo stipulato per atto al rogito del Notaio Scozzoli Cristina di Forlì del 15.06.2009, rep.12103/7443, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Forlì il 23.06.2009, reg.part.2754;

Immobili:

- Comune di Forlì – Terreno - Fg. 85, part.lle 384 e 398⁶ , part.400
- Comune di Forlì – Fabbricato - Fg.85, part.384

Annotazioni successive al rogito del del Notaio Scozzoli Cristina di Forlì in data 09.08.2012 reg.part.1937 e 1938, per erogazione a saldo e riduzione somma.

Quesito 5

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all’atto di pignoramento che vengono allegate alla presente perizia;

Quesito 6

Dagli atti visionati non risultano omissioni (eventuali omesse denunce di successione, ecc.) fiscalmente rilevanti;

Quesito 7

I beni sono liberi ed inutilizzati.

⁶ Che hanno originato le part.lle 422, 422 poi 428

Quesito 8

I terreni oggetto di perizia, rientrano all'interno del PUA di un'area di espansione residenziale C1, località Casemurate – Forlì, a cui corrisponde l'art. 93 – del POC: Zone di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare (sottozone C1) . Il P.U.A. relativo al Comparto C1, è stato presentato al Comune di Forlì dai sig.ri [REDACTED] con P.G.43031/2004 ed è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.148/2006 del 25.09.2006.

Riguardo ai terreni ancora da edificare (Immobile 2), tra i vincoli imposti dal Piano Urbanistico, indicati all'art.7 della Convenzione stipulata con il Comune di Forlì per l'Attuazione degli interventi sull'area "C1", vi sono i Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno essere corrisposti sulla base della Delibera Comunale vigente all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire degli edifici. Si invitano gli acquirenti a prendere visione della Convenzione allegata.

Si riportano alcuni punti della relazione allegata al piano C1, in cui rientrano i terreni in oggetto, e che caratterizzano la nuova edificazione:

- L'edificazione dovrà mantenere il rispetto stradale di mt.20 su via degli Spreti;
- La strada di accesso alla lottizzazione dovrà essere perpendicolare a via degli Spreti;

Dal PUA i Lotti relativi ai beni pignorati conincidono con:

Lotto n.11 di mq.555 – già edificato

Lotto n.10 di mq.592 – libero

Lotto n.7 di mq.489 – libero

Una porzione del Lotto 7 (avente superficie di mq.30 è ricadente in area B3.1)

Tabella Dati di piano

LOTTO	S.F.	U.F.	I.F.
7	489	0,47	1,53
10	592	0,47	1,53
11	555	0,47	1,53

In corso di attuazione del PUA con i Permessi di costruire per singoli edifici, sarà possibile aggregare più lotti senza dover procedere a varianti planivolumetriche.

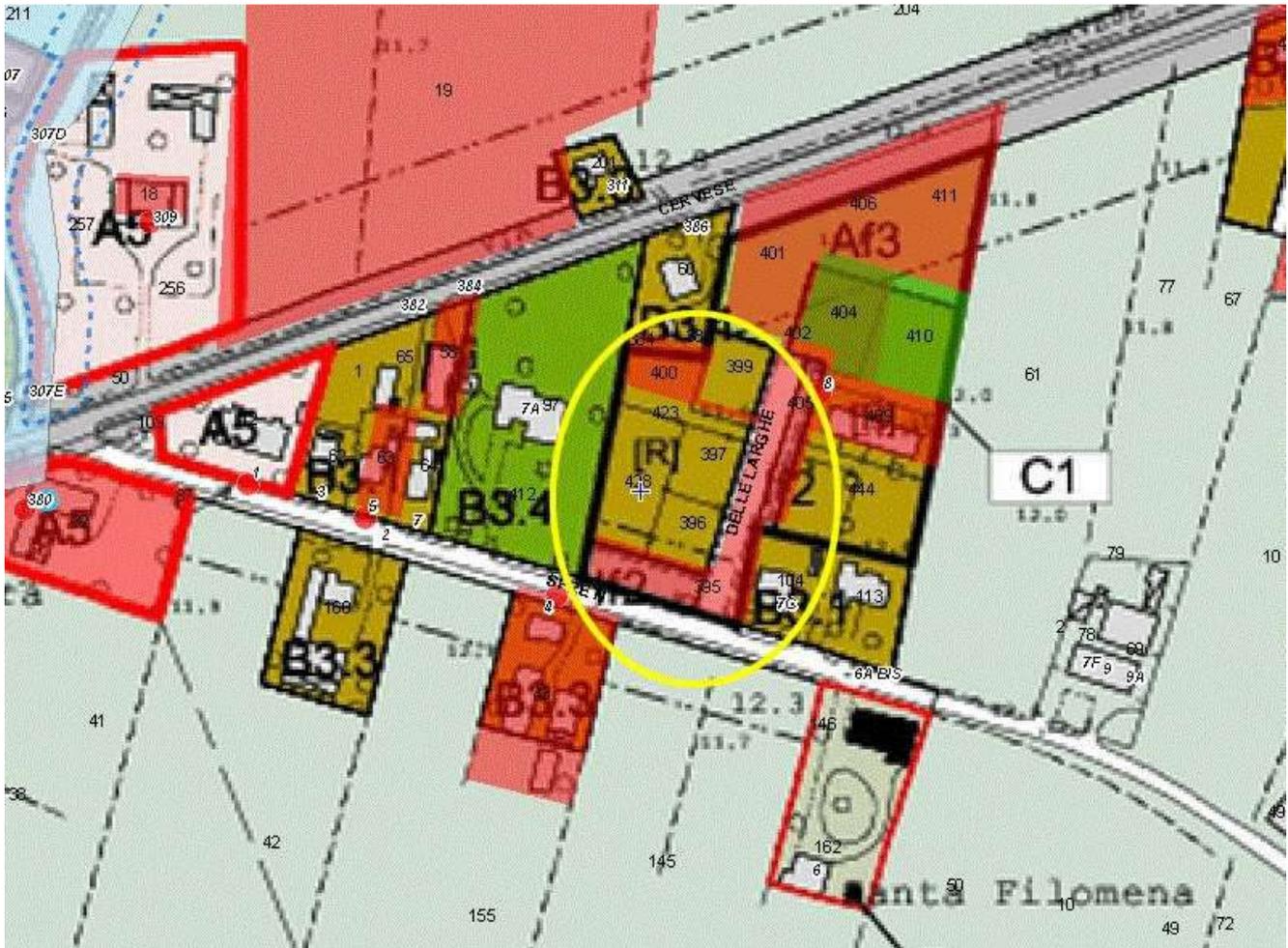
Sono previste solo 2 tipologie edilizie.

Si consideri che il Lotto 11 (edificato) ha utilizzato una porzione di superficie pari a mq.284 del Lotto 10, ovvero: i Lotti 10 e 7, hanno complessivamente una superficie di mq.797 utilizzabili.

FABBRICATI:

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non sono state riscontrate particolari formalità e/o vincoli particolari per l'immobile, oltre a quelli già citati.

Si riportano per conoscenza i vincoli degli strumenti urbanistici:



RUE

Art. 50 - Zone di espansione del PRG 1988, attuate (sottozona C1)

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti - soggette a PUA approvato e convenzionato - che restano disciplinate dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti al medesimo.

2. Tali piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente RUE a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.

3. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, devono essere realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termini di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA.

Al fine del miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici nel calcolo di SUL e HF è possibile considerare gli spessori convenzionali di murature e solai indicati agli ultimi punti dei commi 13 e 17 dell'art. 3 delle presenti norme.

4. Eventuali modifiche alla sottozona C1 convenzionata, individuata nelle tavola P/12 con specifica simbologia (Δ), sono subordinate al mantenimento di una fascia inedificabile di ampiezza pari a m. 20 a partire dal limite della carreggiata stradale di Via Due Ponti.

5. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.

Art. 42 - Tessuti misti (sottozona B 3.1)

1. Corrispondono ai tessuti residenziali compatti della città consolidata (sottozona B3.1), con le differenze tipologiche e funzionali derivanti dalla collocazione entro un contesto con minore caratterizzazione urbana.

2. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni compatibili):

Funzioni principali:

- Raggruppamento 1 – Funzione abitativa: U1 - U2 - U3

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili nel rispetto della morfologia dell'insediamento (organizzazione dei lotti e della viabilità, allineamenti, tipologie edilizie, altezze, distacchi, ecc.); sulla base di un piano attuativo esteso ad almeno 4 unità edilizie su lotti contigui, l'intervento può prevedere un incremento della superficie complessiva esistente fino al 10% di quella esistente alla data del 03.07.2000. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti di densità prescritti dal comma 2, dell'art. 7 del DM 1444/68 e delle vigenti norme concernenti le dotazioni minimali di parcheggi privati e standard urbanistici.

5. Le Sottozone B3.1 e B3.3 individuate nella tavola P-38 con apposita simbologia

⑥ sono soggette alle disposizioni di cui all'Atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 20/04/2011 in atti con PG 35080/2011, ed in particolare:

Art. 116 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)

VINCOLI DI PIANO

AMBITO	Territorio Urbanizzato
SISTEMA	Insediativo
TITOLO	Ambiti urbani consolidati
STITOLO	Area Frazionale
SIT_NTA	RUE
SIT_ARTIC	50
SIT_DESLEG	Zone di espansione del P.R.G. 1988, confermate, attuate

AMBITO	Territorio Urbanizzato
SISTEMA	Insediativo
TITOLO	Ambiti urbani consolidati
STITOLO	Destinaz. sottozone all'interno delle zone soggette a Piano Attuativo - Ambiti di intervento ediliz.
SIT_NTA	RUE
SIT_ARTIC	50
SIT_DESLEG	Superficie fondiaria destinata a Residenza

AMBITO Territorio Urbanizzato
SISTEMA Insediativo Area Urbana Centrale ed Extraurbana
SIT_SIGLEG AREA_FRAZIONALE_URBANIZZATO
SIT_NTA PSC
SIT_ARTIC 10
SIT_DESLEG(ST) Area Frazionale
TITOLO POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA DEL TERRITORIO
STITOLO Territorio Comunale
SIG_LEG RETINO_A
ART_LEG 36 PSC
DES_LEG Zona A
SIT_DESLEG (VA) Zona A - Territorio comunale in area a potenzialita' archeologica del territorio

TIPO_PIANO PSC
TAV VN
AMBITO AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA
STITOLO Elementi vegetazionali del paesaggio
ART_LEG 54 PSC
DES_LEG Unita' di paesaggio
SIT_DESLEG (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio

TIPO_PIANO PSC
TAV VN
AMBITO AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA
STITOLO Elementi vegetazionali del paesaggio
ART_LEG 54 PSC
DES_LEG Paesaggio agricolo ad estrema semplificazione
SIT_DESLEG (VN) Paesaggio agricolo ad estrema semplificazione

TITOLO PIANO DI BACINO - STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO
SIG_LEG ART_6
ART_LEG 32 PSC
DES_LEG Aree di potenziale allagamento
SOTTO_AREA6 Norme Piano Bacino
SIT_DESLEG (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

SIT_DESLEG Lotto edificato - Territorio urbanizzato ai fini edificatori

SIT_DESLEG Area di potenziale allagamento - Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico 2011
SIT_SIGLEG Art. 6 P.Bacino 2011

NOTE il tematismo riguarda principalmente le zone di pianura; tali aree di allagamento risultano più estese rispetto al piano previgente; nell' Allegato 6 alla Direttiva idraulica, composto da n. 3 tavole ...sono riportati i TIRANTI IDRICI

Quesito 9: Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente;

Quesito 10: Gli immobili pignorati non hanno caratteristiche tali da avere spese fisse di gestione e/o manutenzione;

Quesito 11

- **Fabbricato - Immobile A:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha destinazione urbanistica a civile abitazione;
- **Fabbricato - Immobile B:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha destinazione urbanistica a civile abitazione;
- **Fabbricato - Immobile C:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha destinazione urbanistica a civile abitazione;
- **Fabbricato - Immobile D:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha destinazione urbanistica a civile abitazione;
- **Terreno - Immobile E:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha futura destinazione urbanistica residenziale;
- **Terreno - Immobile F:** Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima ha futura destinazione urbanistica residenziale;

Quesito 12

L'area di pertinenza del compendio è inferiore a mq.5.000, in ogni caso, essendo terreni agricoli (con capacità edificatorie), il sottoscritto ha provveduto ad acquisire e ad allegare i Certificati di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Forlì;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, che il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì: al Foglio n. -85-Part.le: -400-423-428 negli strumenti urbanistici vigenti (Variante di Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 43, comma 5, L.R. 20/2000 e s.m.i., approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 179 del 1 dicembre 2008 e successive varianti), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- marginalmente Sottozona B3.1 (Ambiti urbanizzati delle frazioni – tessuti misti: manutenzione e completamento) – art. 42 delle norme di RUE
- Sottozona C1 (Zone di espansione del P.R.G. 1988, confermate attuate) – art. 50 delle norme di RUE,///

e i seguenti vincoli:

- *in ambito territoriale ricompreso all'interno di aree di potenziale allagamento - art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il Rischio Idrogeologico e art. 32 norme di PSC;*
- *in area a potenzialità archeologica del territorio: zona A – Territorio comunale – art. 36 delle norme di PSC;*
- *in parte in aree di rispetto stradale – art. 45 delle norme di PSC./////*

Quesito 13

FABBRICATI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Domanda di Permesso di Costruire del 22.04.2010, e successivamente integrata in data 28.06.2010 per esecuzione dei lavori di “Nuova Costruzione di edificio residenziale di tipo a schiera composto da quattro unità da eseguire in loc.Casemurate, via delle Larghe all’interno dei lotti 7, 10 e 11 del Comparto classificato nel RUE come C1”
- Rilascio del Permesso di Costruire n.129 in data 09.08.2010 P.G.31371/2010;
- Denuncia di cui alla legge 1086/71 depositata in data 15.11.2010;
- Pratica sismica n.31686 del 24.04.2010;
- Rilascio del Permesso di Costruire in Variante n.129/1 in data 06.10.2011 P.G.71613/2011;
- Inizio Lavori del 19.11.2010 - PG.0095403 del 16.11.2010;
- Atto di Collaudo delle opere in Cemento armato / Relazione e Certificato di Collaudo, depositati il 01.08.2011;
- DIA per Recinzioni, Muri di cinta, Cancellate – civile abitazione, presentata in data 01.12.2011, P.G.103300;
- In data 11.11.2017 il comune ha predisposto avvio di procedimento per decadenza Permesso di Costruire 129/10.
- Le opere sono ferme e lo stato dei lavori è ad un grezzo avanzato;

Per portare a termine la pratica edilizia e chiudere i lavori è necessario presentare una pratica di Completamento Lavori seguita dalla richiesta di Agibilità.

TERRENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, non sono state rinvenute autorizzazioni amministrative. Il terreno è libero.

Quesito 14

FABBRICATI

Dal confronto tra il rilievo eseguito in loco e i disegni della licenza edilizia e delle planimetrie catastali, non sono emerse delle discrepanze e/o abusi edilizi tra quanto riportato nei progetti concessionari / planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi. Le uniche misure rinvenute e non coincidenti con quelle riportate sono «tolleranze di cantiere», cioè quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati un illecito edilizio e da non venire sanzionati. La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dall'articolo 5, comma 2, lettera a, n. 5), del DL 70/2011. La norma, aggiungendo il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia, dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali».

TERRENI

Durante il sopralluogo non sono emerse delle discrepanze e abusi edilizi tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi.

In ogni caso, in considerazione degli eventuali tempi prolungati necessari per la vendita dei beni pignorati ed il possibile mutare degli strumenti urbanistici, si consiglia l'eventuale acquirente di procedere alla verifica presso gli uffici comunali di Forlì (Servizio edilizia) della situazione del bene prima dell'acquisto.

Quesito 15

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato in forza di giusti e legittimi titoli, ovvero non risultano derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito 16

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE); Si è provveduto a far predisporre tali attestazioni dall'ing. Marco Salemi, Certificatore abilitato.

Dalle Certificazioni Energetiche risulta che:

- L'immobile A è in CLASSE " C "
- L'immobile B è in CLASSE " C "
- L'immobile C è in CLASSE " C "
- L'immobile D è in CLASSE " C "

Quesito 17

I fabbricati risultano censiti presso il NCEU; I beni sono regolarmente accatastati e le planimetrie coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Quesito 18 Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso.

Quesito 19

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato “a corpo” e non “a misura”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo dello stato dei luoghi.

Si precisa che, date le caratteristiche dei beni pignorati, Gli immobili, per tipologia e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risultano comodamente divisibili in natura e, quindi sono vendibili in più lotti.

LOTTO 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C6 (**autorimessa**);



LOTTO 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C6 (**autorimessa**);



LOTTO 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C6 (**autorimessa**);

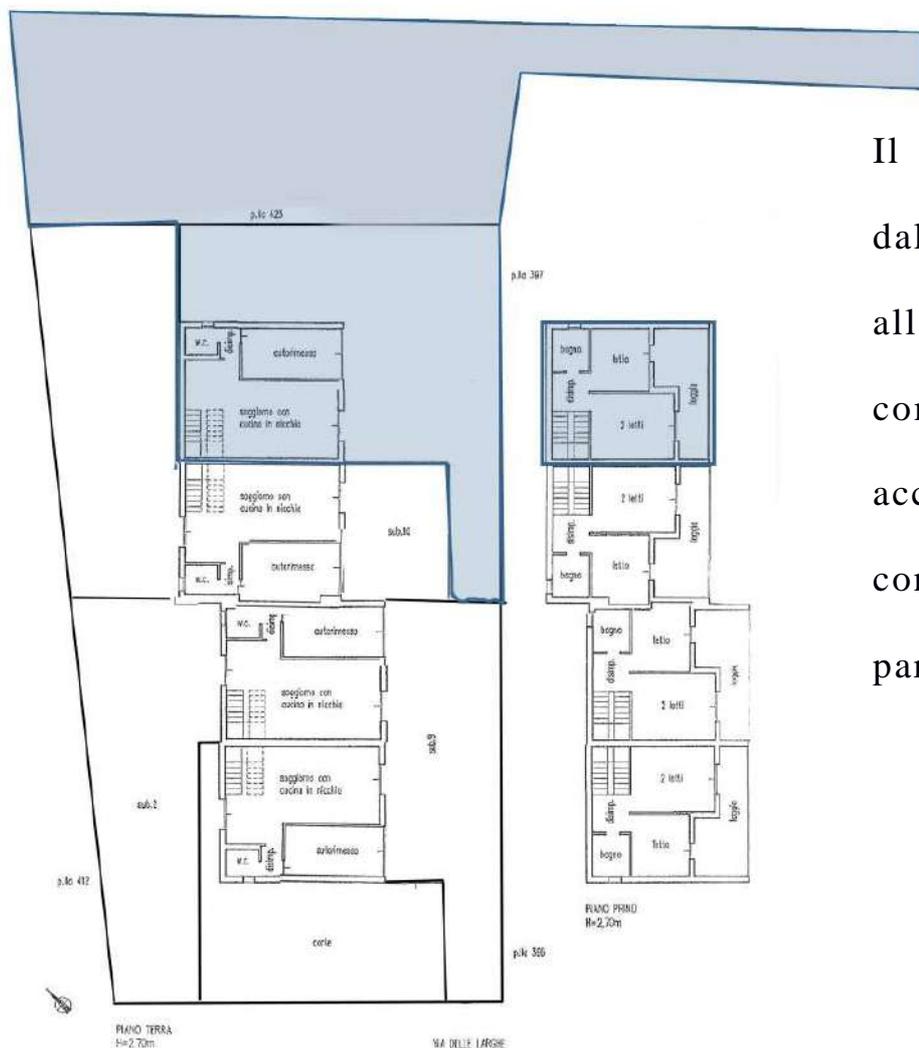


LOTTO 4

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C6 (**autorimessa**);

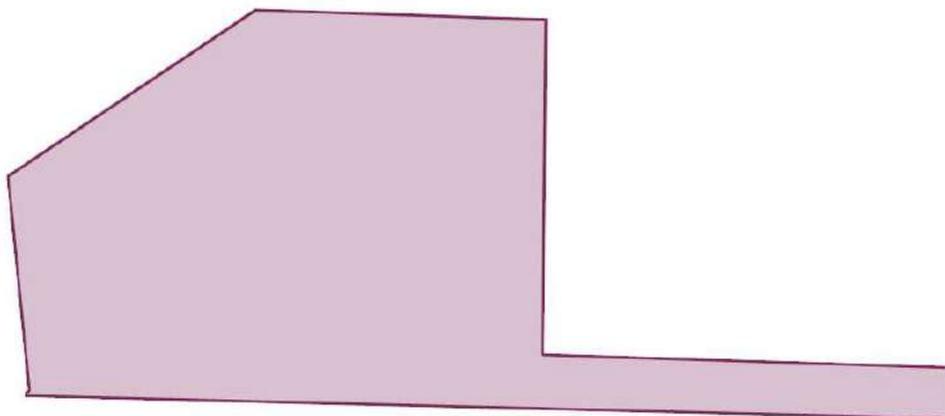
Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59 –(**terreno**);



Il lotto 4 è costituito dall'appartamento posto all'estremità nord-est del complesso edilizio accorpato al terreno confinante censito alla particella 423.

LOTTO 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 **-(terreno)**;



Con la formazione dei lotti 4 e 5 è chiara la necessità di costituire una servitù di passaggio lungo le porzioni dei terreni perpendicolari a “via delle Larghe” per garantire gli accessi ad entrambi i terreni.



Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

Parametri OMI : Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ **Comune:** FORLÌ **Fascia/zona:** Suburbana/S. TOME`, VILAFRANCA, BRANZOLINO, RONCADELLO, BARISANO, BAGNOLO, CARPINELLO, PIEVEQUINTA, LA CASERMA, SAN LEONARDO, VILLA SELVA

Codice di zona: E3 **Microzona catastale n.:** 5 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1550	L	4,2	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	5	6,5	L
Box	NORMALE	820	1050	L	3	3,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	590	780	L	2,1	2,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	360	470	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,5	6	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.500,00/mq. a € 1.900,00/mq..

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato dei luoghi, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune.

Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.650,00/mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, si stimano i beni così suddivisi:

LOTTO 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 – cat.C6 (**autorimessa**);

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	Mq.88,54	1	Mq.88,54	
loggia	Mq.14,00	0,40	Mq.5,60	
Garage	Mq.13,00	0,80	Mq.10,40	
				Mq.104,54
Corte esclusiva	Mq.80,45			

Immobile:

$$\text{Mq.}104,54 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} \times 1 = \text{€ } 172.491,00$$

Applico coefficiente di vetustà pari a 0,70, poiché l'appartamento è in uno stato di grezzo avanzato e la pratica edile deve essere completata:

$$\text{€ } 172.491,00 \times 0.70 = \text{€ } 120.743,70$$

Corte esclusiva:

$$\text{Mq.}80,45 \times 0,18 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} = \text{€ } 23.893,65$$

Valore parti comuni del fabbricato tra cui l'area scoperta censita al sub.9 di mq.83,40, a corpo ca.€ 2.000,00

Sommo i valori ed ottengo

$$\text{€ } 120.743,70 + \text{€ } 23.893,65 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 146.6375$$

Ovvero:€ 146.500,00

La stima è comprensiva della comunione pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta del fabbricato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive se in essere, risulta pari ad € 146.500,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 131.973,61

Immobile1 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 146.637,35

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 131.973,61

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 450,00/mensili;

* * *

LOTTO 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 2 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 6 – cat.C6 (**autorimessa**);

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	Mq.88,90	1	Mq.88,90	
loggia	Mq.14,00	0,40	Mq.5,60	
Garage	Mq.13,00	0,80	Mq.10,40	
				Mq.104,90
Corte esclusiva	Mq.109,91			

Immobile:

$$\text{Mq.}104,90 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} \times 1 = \text{€ } 173.085,00$$

Applico coefficiente di vetustà pari a 0,70, poiché l'appartamento è in uno stato di grezzo avanzato e la pratica edile deve essere completata:

$$\text{€ } 173.085,00 \times 0.70 = \text{€ } 121.159,50$$

Corte esclusiva:

$$\text{Mq.}109,91 \times 0,18 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} = \text{€ } 32.643,27$$

Valore parti comuni del fabbricato tra cui l'area scoperta censita al sub.9 di mq.83,40, a corpo ca.€ 2.000,00

Sommo i valori ed ottengo

$$\text{€ } 121.159,50 + \text{€ } 32.643,27 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 155.8027$$

Ovvero:€ 156.000,00

La stima è comprensiva della comunione pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta del fabbricato.

Il più **probabile valore di mercato dell'immobile** valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive se in essere, risulta pari ad € 156.000,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 155.800,143

Immobile 2 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 155.802,77

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 140.222,50

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

* * *

LOTTO 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 3 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 7 – cat.C6 (**autorimessa**);

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	Mq.89,01	1	Mq.89,01	
loggia	Mq.14,00	0,40	Mq.5,60	
Garage	Mq.14,50	0,80	Mq.11,16	
				Mq.106,21
Corte esclusiva	Mq.115,74			

Immobile:

$$\text{Mq.}106,21 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} \times 1 = \text{€ } 175.246,50$$

Applico coefficiente di vetustà pari a 0,80, poiché l'appartamento è in uno stato di grezzo avanzato e la pratica edile deve essere completata:

$$\text{€ } 175.246,50 \times 0.70 = \text{€ } 122.672,55$$

Corte esclusiva:

$$\text{Mq.}115,74 \times 0,18 \times \text{€ } 1.650,00/\text{mq} = \text{€ } 34.374,78$$

Valore parti comuni del fabbricato tra cui l'area scoperta censita al sub.9 di mq.83,40, a corpo ca.€ 2.000,00

Sommo i valori ed ottengo

$$\text{€ } 122.672,55 + \text{€ } 34.374,78 + \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 159.047,33$$

Ovvero:€ 160.000,00

La stima è comprensiva della comunione pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta del fabbricato.

Il più **probabile valore di mercato dell'immobile** valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive se in essere, risulta pari ad € 160.000,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 158.914,78

Immobile 3 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 159.047,33

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 143.142,60

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

* * *

LOTTO 4

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 – cat.A2 (**abitazione**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 – cat.C6 (**autorimessa**);

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59 –(**terreno**);

Abitazione

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	Mq.87,21	1	Mq.87,21	
loggia	Mq.14,00	0,40	Mq.5,60	
Garage	Mq.13,50	0,80	Mq.10,80	
				Mq.103,61
Corte esclusiva	Mq.160,69			

Immobile:

$$\text{Mq.103,61} \times \text{€ 1.650,00/mq} \times 1 = \text{€ 170.956,50}$$

Applico coefficiente di vetustà pari a 0,70, poiché l'appartamento è in uno stato di grezzo avanzato e la pratica edile deve essere completata:

$$\text{€ 170.956,50} \times 0.70 = \text{€ 119.669,55}$$

Corte esclusiva:

$$\text{Mq.160,69} \times 0,18 \times \text{€ 1.650,00/mq} = \text{€ 47.724,93}$$

Valore parti comuni del fabbricato tra cui l'area scoperta censita al sub.9 di mq.83,40, a corpo ca.€ 2.000,00

Sommo i valori ed ottengo

$$\text{€ 119.669,55} + \text{€ 47.724,93} + \text{€ 2.000,00} = \text{€ 169.394,8} \text{ Valore dell'abitazione}$$

Ovvero:€ 170.000,00

Terreno

Distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59;

Premessa:

Da Tabella degli indici urbanistici dei lotti 7,10,11 del PUA di superficie complessiva di mq.1.636, la SUL dopo l'edificazione dei 4 alloggi risulta essere di mq.768,92 e il Volume Complessivo residuo di mc.2.503,08;

La particella 423 ha un SF di mq.308 ed una possibilità edificatoria pari a mq.144,76 di SUL.

Calcolando un valore del terreno edificabile pari a €380,00/mq. Ottengo un valore di mercato del terreno edificabile pari a € 117.040,00. *Valore del terreno edificabile.*

Ovvero:€ 117.040,00

Sommo: € 169.394,48 + € 117.040,00 = € 286.434,00

La stima è comprensiva della comunione pro quota su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, fra le quali trovansi l'area coperta e scoperta del fabbricato.

Il più **probabile valore di mercato dell'immobile** valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive da porre in essere, risulta pari ad € 286.434,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 257.791,08

Immobile 4 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 286.434,00

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 257.791,08

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

* * *

LOTTO 5

Distinto al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 – (**terreno**);

Premessa:

Da Tabella degli indici urbanistici dei lotti 7,10,11 del PUA di superficie complessiva di mq.1.636, la SUL dopo l'edificazione dei 4 alloggi risulta essere di mq.768,92 e il Volume Complessivo residuo di mc.2.503,08;

La particella 400 ha un SF di mq.472 ed una possibilità edificatoria pari a mq.221,84 di SUL.

Calcolando un valore del terreno edificabile pari a € 380,00/mq. Ottengo un valore di mercato del terreno edificabile pari a € 179.360,00. *Valore del terreno edificabile.*

Ovvero:€ 179.360,00

Il più **probabile valore di mercato dell'immobile** valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive da porre in essere, risulta pari ad € 179.360,00;

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata) del 10% sul valore dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 161.424,00

Immobile 5 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 179.360,00

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 161.424,00

Valore locativo – attualmente non locabile;

* * *

Quesito 20

Il pignoramento è sulla intera quota di proprietà pari ad 1/1;

L'esecutato, in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente e visti gli atti d'ufficio, risulta di stato civile [REDACTED] e residente [REDACTED]

Si è provveduto a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile; da tali verifiche non risultano ulteriori formalità oltre a quelle già descritte nei capitoli precedenti ed indicate nella relazione notarile.

Quesito 21

LOTTO 1: Appartamento con finiture al grezzo e su due livelli, piano terra di ca.mq.58,10 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,44 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52⁷;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali "soggiorno con cucina in nicchia" di ca.mq.28,22 (calpestabili), "disimpegno" di ca.mq.1,50 (calpestabili) e "w.c." di ca.mq.2,23 (calpestabili), oltre al "garage" di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un "disimpegno" ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,14 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla "loggia" dell'abitazione.

Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.80,45, dei quali mq.46,50 a verde.

⁷ Come da misure riportate nel progetto depositato;

LOTTO 2: Appartamento con finiture al grezzo e su due livelli, piano terra di ca.mq.56,44 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,70 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52⁸;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,39 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,86 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

Esternamente l’appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.109,91, dei quali mq.77,97 a verde.

LOTTO 3: Appartamento con finiture al grezzo e su due livelli, piano terra di ca.mq.59,51 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.45,99 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52⁹;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,39 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.13,92 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,86 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

Esternamente l’appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.115,74, dei quali mq.100,84 a verde.

⁸ Come da misure riportate nel progetto depositato;

⁹ Come da misure riportate nel progetto depositato;

LOTTO 4: Terreno edificabile ed appartamento con finiture al grezzo e su due livelli, piano terra di ca.mq.57,27 (al lordo delle murature) e piano primo di ca.mq.43,75 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52¹⁰;

Al piano terra, si distribuiscono i locali della zona giorno quali “soggiorno con cucina in nicchia” di ca.mq.28,22 (calpestabili), “disimpegno” di ca.mq.1,50 (calpestabili) e “w.c.” di ca.mq.2,23 (calpestabili), oltre al “garage” di superficie mq.12,50 (calpestabili). Attraverso una scala in legno autoportante si accede al piano superiore dove, da un “disimpegno” ca.mq.3,61 (calpestabili), si è introdotti a due camere ed un bagno, rispettivamente di ca.mq.14,02 (matrimoniale), ca.9,14 (singola) e ca.mq.3,89.

Le camere si affacciano entrambe sulla “loggia” dell’abitazione.

Esternamente l’appartamento è dotato di corte di complessivi ca.mq.160,69, dei quali mq.66,00 a verde.

La corte confina con il terreno edificabile della part.423 di mq. 308, che viene venduto unitamente all’appartamento.

LOTTO 5: Terreno edificabile distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha.00, are.04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 –(terreno); Il terreno fa parte del PUA C1 Casemurate con previsione di mq.221,84 di SUL.

¹⁰ Come da misure riportate nel progetto depositato;

Quesito 22

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in più lotti:

Lotto 1: Appartamento con garage e corte privata

Lotto 2: Appartamento con garage e corte privata

Lotto 3: Appartamento con garage e corte privata

Lotto 4: Appartamento con garage e corte privata e terreno edificabile

Lotto 5: Terreno edificabile

Confini:

Lotto 1: Appartamento con garage e corte privata confinante con il bene censito al fg.85, part.428, sub.2, oltre ai terreni censiti alle part.lle 396, 412 e 395, salvo altri.

Lotto 2: Appartamento con garage e corte privata confinante con i beni censiti al fg.85, part.428, subb.1 e 3, oltre ai terreni censiti alle part.lle 396 e 412, salvo altri..

Lotto 3: Appartamento con garage e corte privata confinante con i beni censiti al fg.85, part.428, subb.2 e 4, oltre ai terreni censiti alle part.lle 396, 397 e 412, salvo altri..

Lotto 4: Appartamento con garage e corte privata e terreno edificabile confinante con i beni censiti al fg.85, part.428, sub.3 oltre ai terreni censiti alle part.lle 397, 400 e 412 e detta via, salvo altri..

Lotto 5: Terreno edificabile confinante con i beni censiti al fg.85, part.lle 423, 399, 389, 384, 412 e detta via, salvo altri..

Quesito 23

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito 24: La vendita degli immobili è soggetta a IVA;

Quesito 25: Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia;

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni e delle loro destinazioni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati “a corpo” e non “a misura”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rispettivamente:

Immobile 1 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 146.637,35

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 131.973,61

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 450,00/mensili;

Immobile 2 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 155.802,77

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 140.222,50

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

Immobile 3 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 159.047,33

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 143.142,60

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

Immobile 4 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 286.434,00
Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 257.791,08
Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

Immobile 5 :

Valore della Quota pignorata: 1/1 (piena proprietà)..... € 179.360,00
Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 161.424,00
Valore locativo – attualmente non locabile;

Di seguito si riportano gli allegati depositati presso il Tribunale di Forlì:

ELENCO ALLEGATI:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Atti di Compravendita

All.4 CDU : Certificato di Destinazione Urbanistica

All.5 APE : Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.6 Stato Civile

Allegati “A”

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 21.01.2018

L'ESPERTO ESTIMATORE
(arch. Alessandro Lucchi)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.69/15 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	Pg.3
Tabella di Sintesi Catastale.....	Pg.5
Descrizione <i>fabbricati</i>	Pg.23
Descrizione <i>terreni</i>	Pg.30
Titoli di Provenienza.....	Pg.31
Proprietà dei beni.....	Pg.31
Ispezione ipotecaria – Iscrizioni/Trascrizioni	Pg.33
Vincoli e/o formalità- Analisi urbanistico-edilizia.....	Pg.37
Autorizzazioni Amministrative	Pg.45
Attestazione Prestazione Energetica degli Edifici.....	Pg.46
Stima del valore commerciale.....	pg.54
Stima <i>Immobile 1</i>	Pg.55
Stima <i>Immobile 2</i>	Pg.57
Stima <i>Immobile 3</i>	Pg.59
Stima <i>Immobile 4</i>	Pg.61
Stima <i>Immobile 5</i>	Pg.64
Conclusioni	Pg.70

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Giudice dell'esecuzione Dr.Emanuele Picci

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n.69/15 R.G.ES.

ALLEGATO 2

PLANIMETRIE CATASTALI

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Monti Marco
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ravenna

N. 195

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

Comune di Forlì

Protocollo n. F00009565 del 16/01/2012

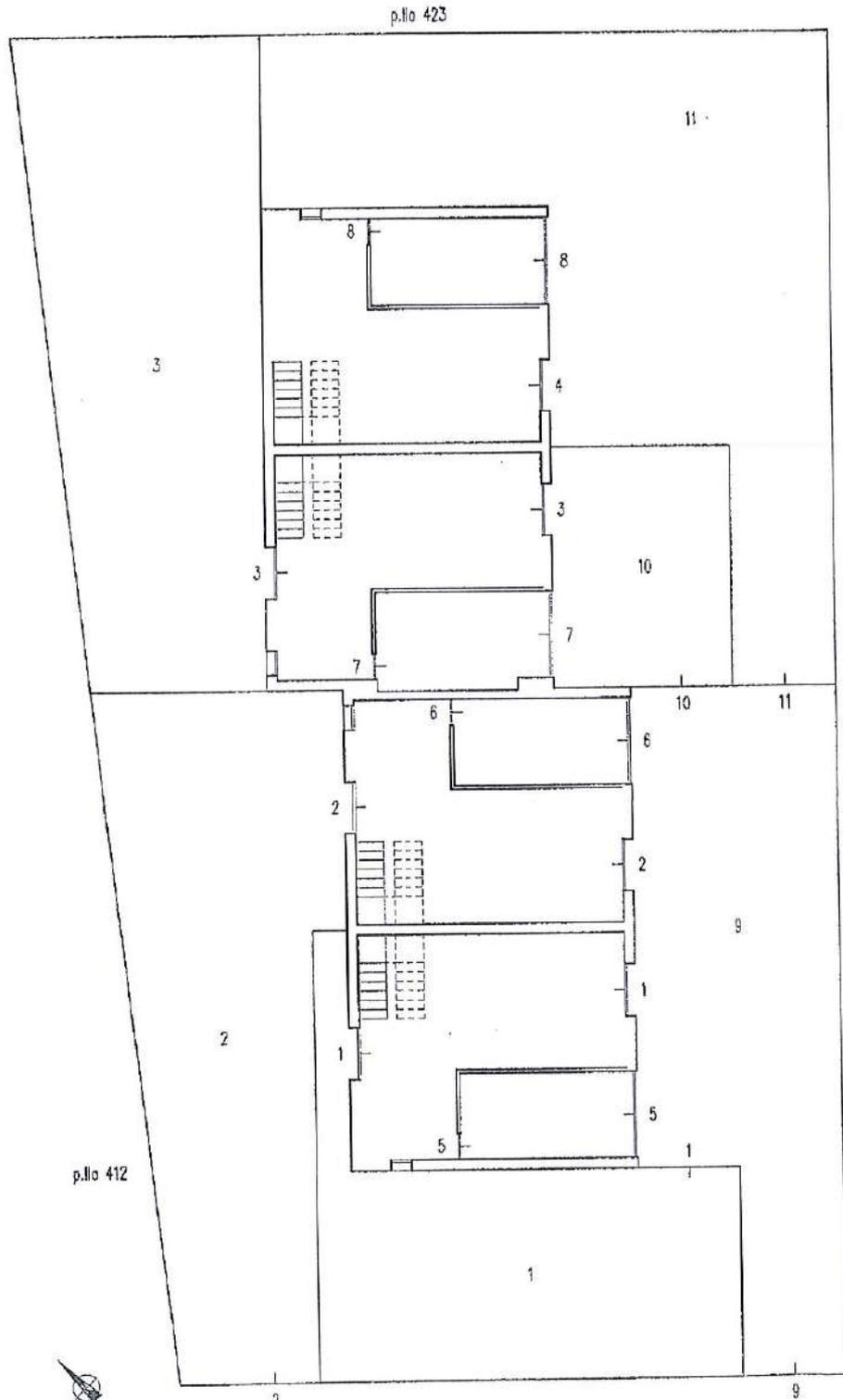
Sezione: Foglio: 85 Particella: 428

Tipo Mappale n. 4073 del 09/01/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni

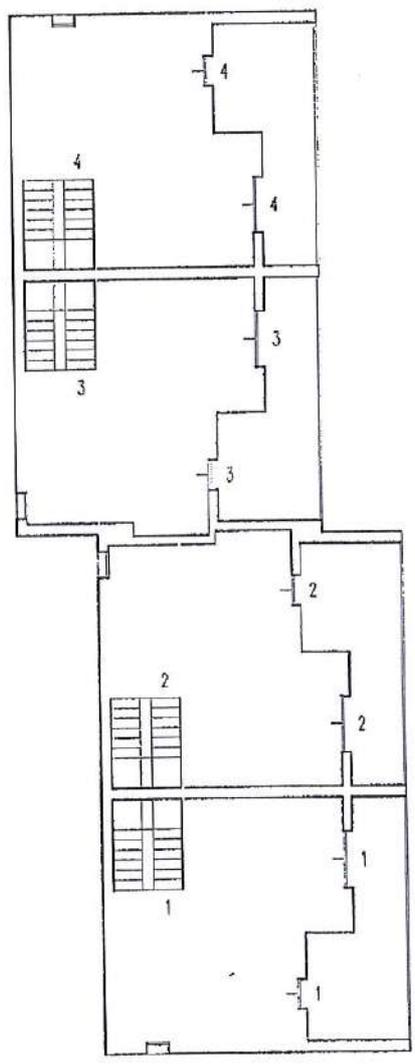
Scala 1 : 200

SUB: Elaborato Planimetrico - Catasto del fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di Forlì (D/04) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Catasto del fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di Forlì (D/04) - < Foglio: 85 Particella: 428



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE



PIANO PRIMO
H=2,70m

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080208 - Richiedente
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Direzione Provinciale di Forlì
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: FORLÌ
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FORLÌ			85	428		4073	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DELLE LARGHE	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	VIA DELLE LARGHE	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
3	VIA DELLE LARGHE	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	VIA DELLE LARGHE	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			AUTORIMESSA	
6	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			AUTORIMESSA	
7	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			AUTORIMESSA	
8	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			AUTORIMESSA	
9	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			B. C. N. C. AREA CARRABILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI	
10	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			B.C.N.C. AREA CARRABILE COMUNE AI SUB.3,7	
11	VIA DELLE LARGHE	SNC	T			B.C.N.C. AREA CARRABILE COMUNE AI SUB.4,8	

Visura ordinaria

Richiedente: **MISIROCCHI X LUCCHI ALESSANDRO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 1

Compilata da:
Monti Marco

Iscritto all'albo:
Architetti

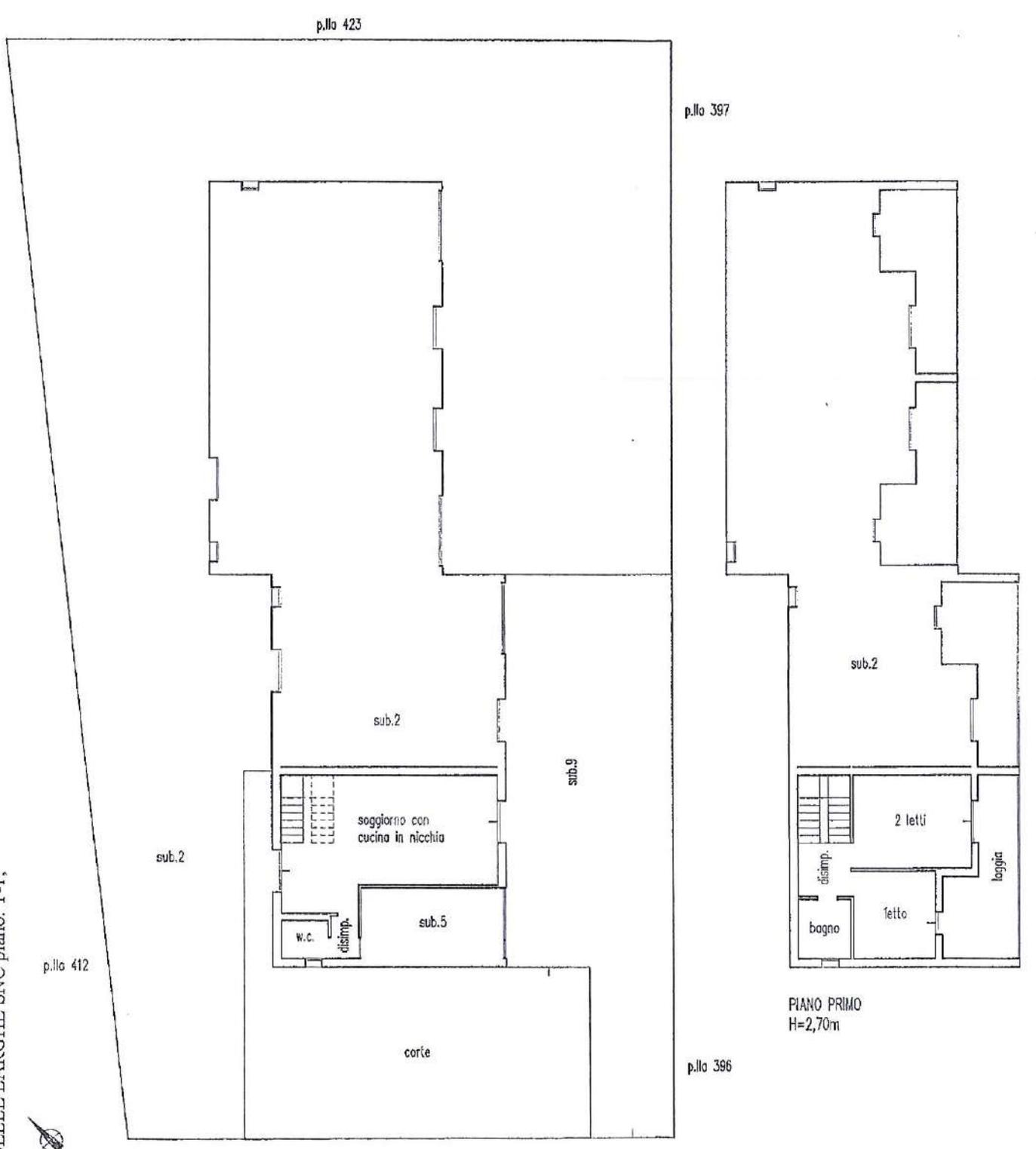
Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 1 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T-1;



PIANO TERRA
H=2,70m

PIANO PRIMO
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080210 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 2

Compilata da:

Monti Marco

Iscritto all'albo:

Architetti

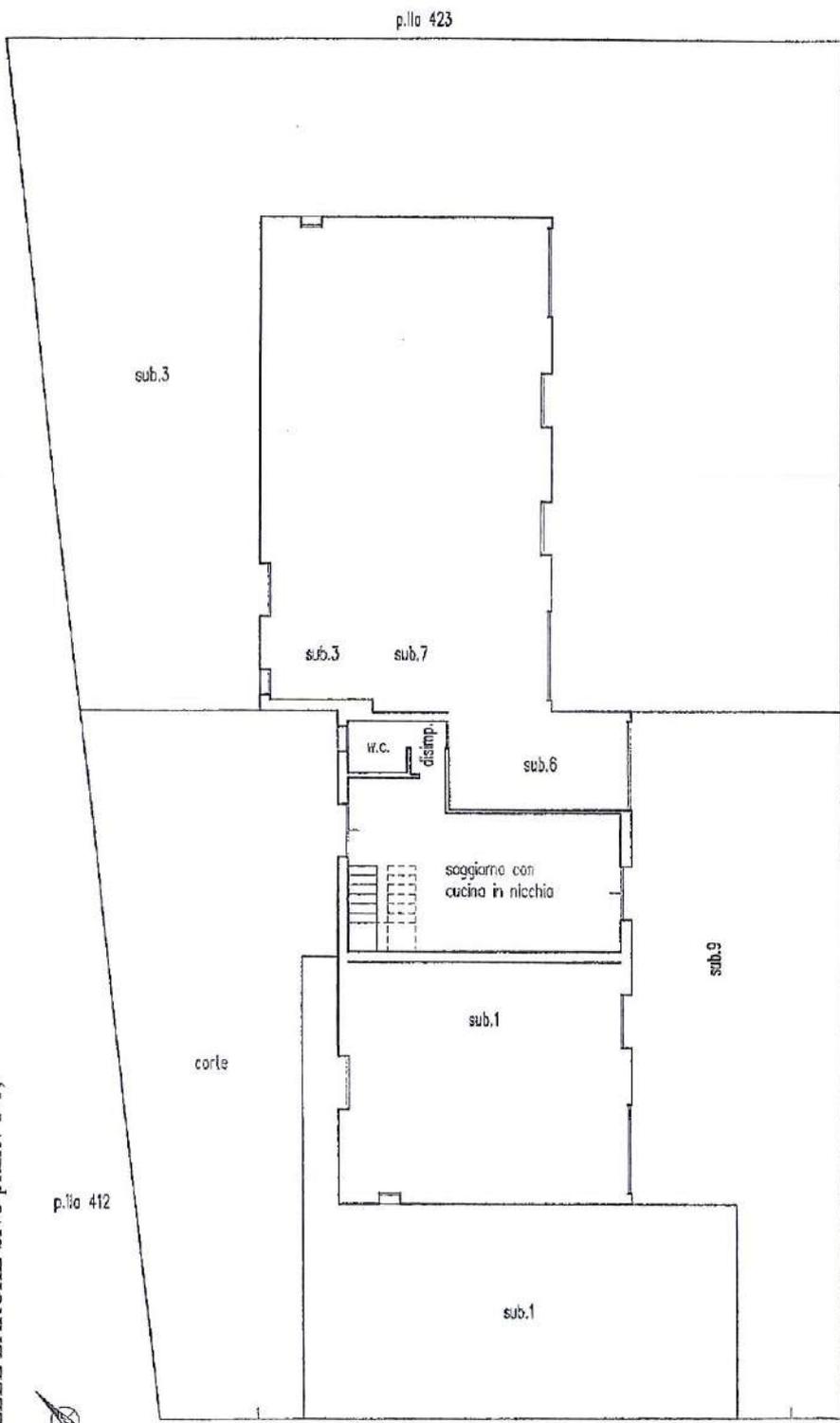
Prov. Ravenna

N. 195

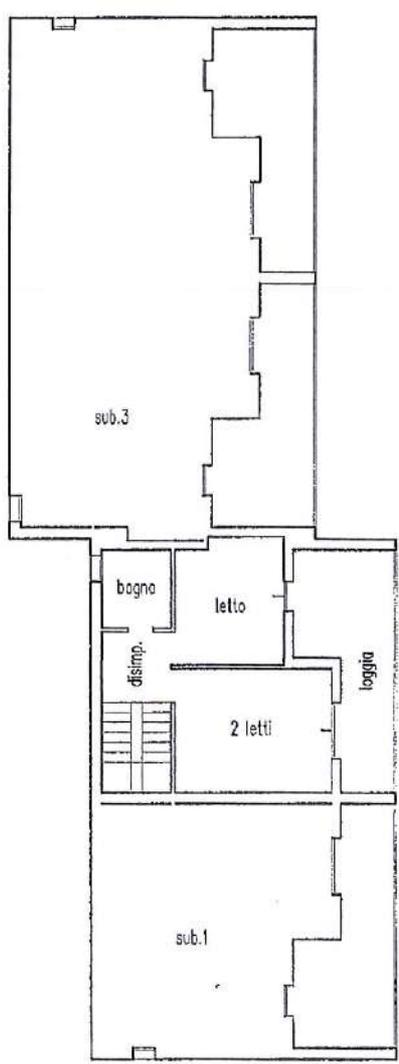
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 2 >
 VIA DELLE LARGHE SNC piano: T-1;



PIANO TERRA
 H=2,70m



PIANO PRIMO
 H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080212 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO
 Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 3

Compilata da:

Monti Marco

Iscritto all'albo:

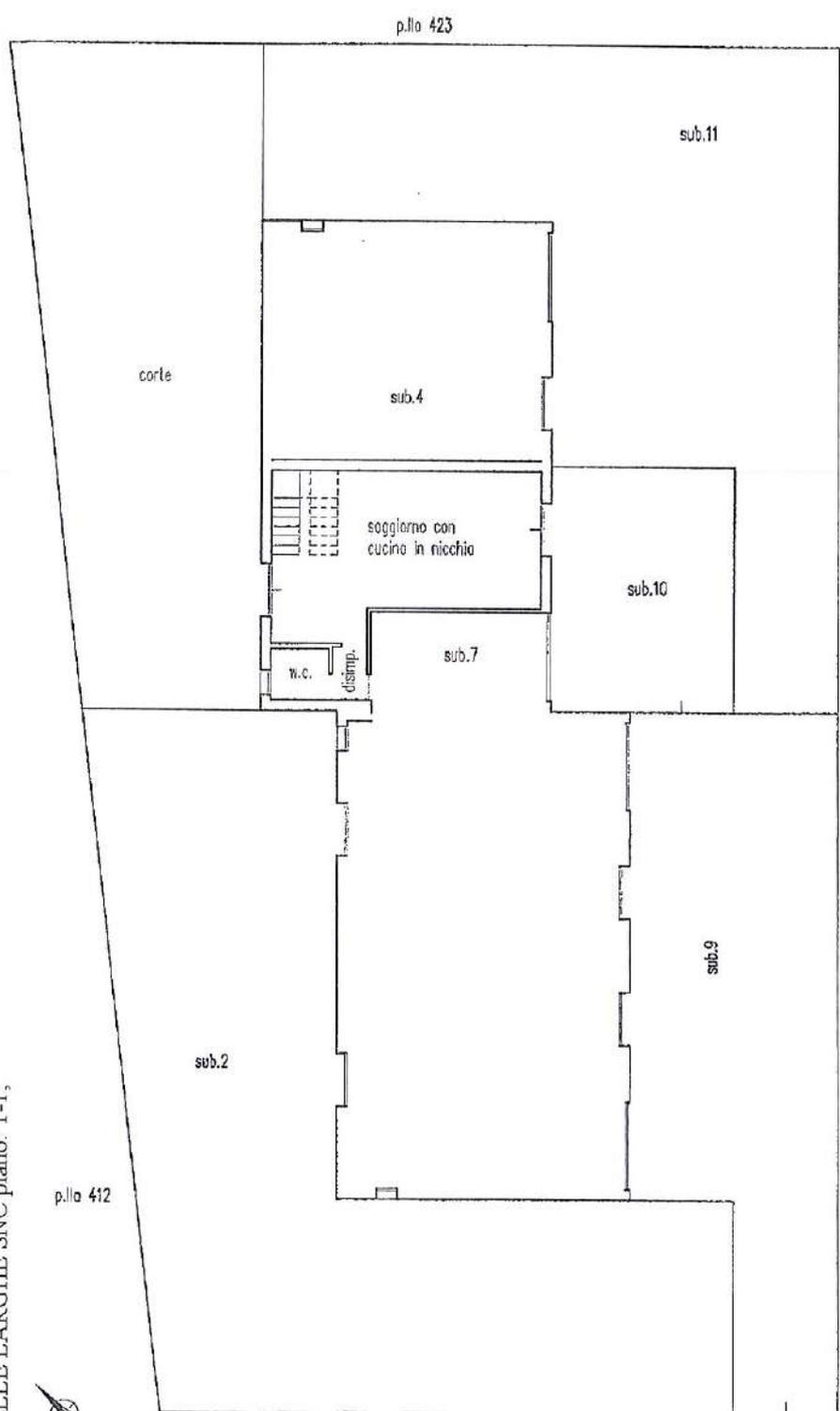
Architetti

Prov. Ravenna

N. 195

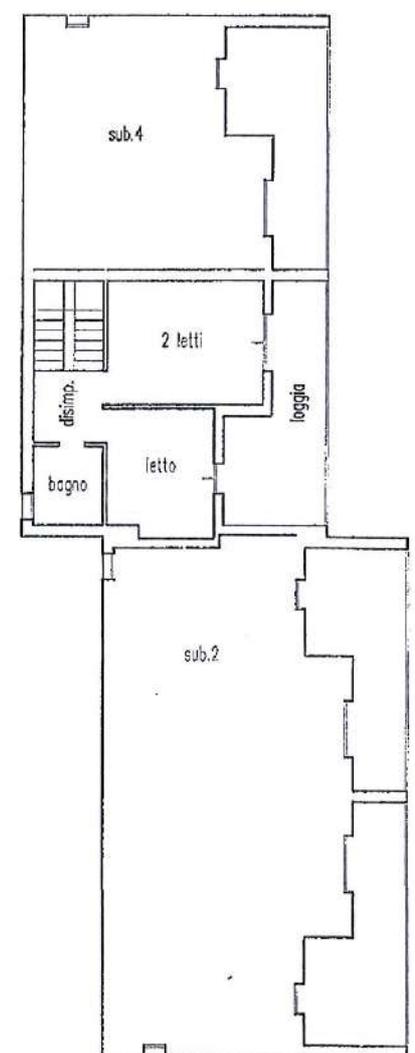
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ(D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 3 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T-1;



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE



PIANO PRIMO
H=2,70m

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080213 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 4

Compilata da:

Monti Marco

Iscritto all'albo:
Architetti

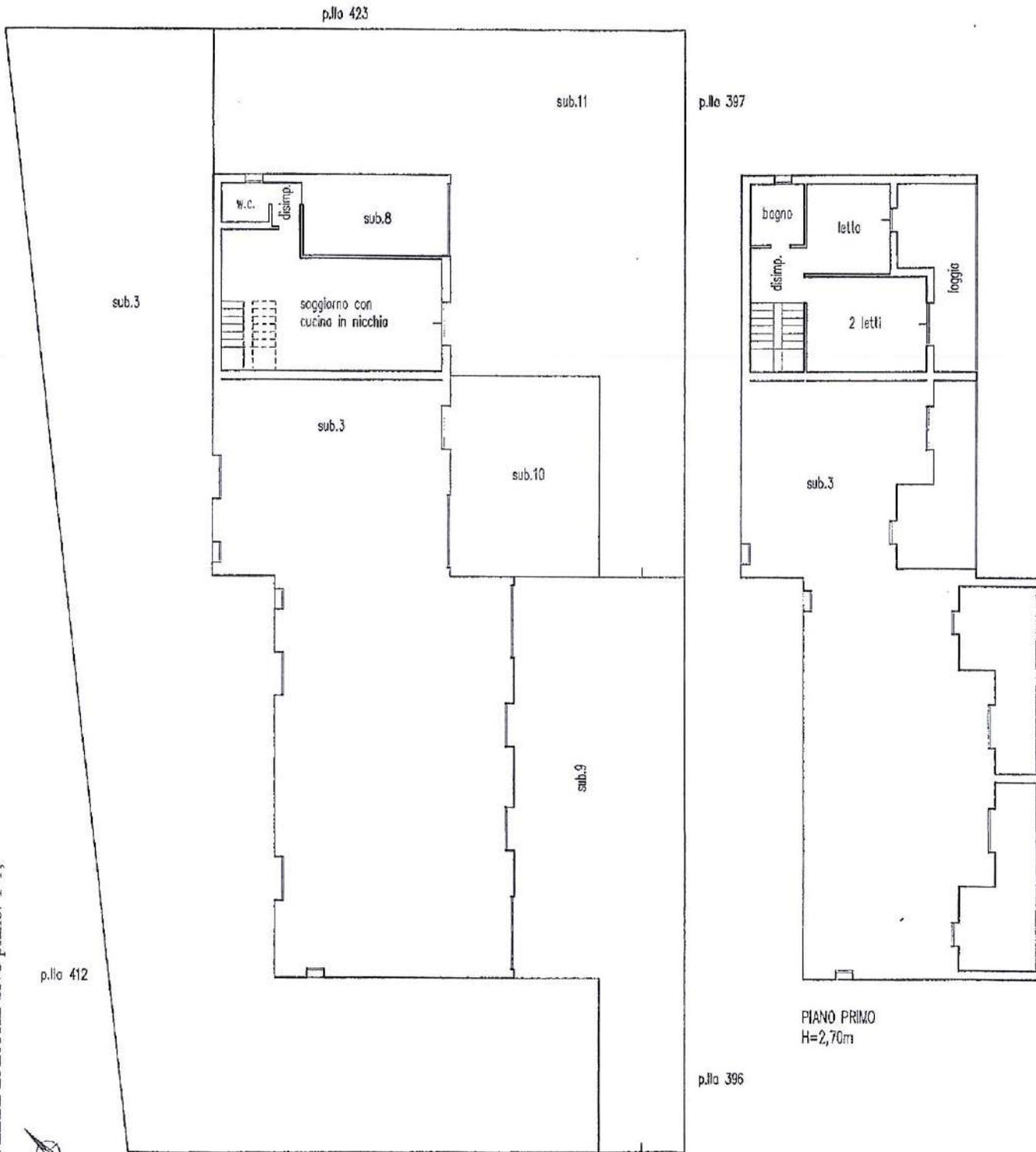
Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 4 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T-1;



PIANO TERRA
H=2,70m

PIANO PRIMO
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080214 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO

Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 5

Compilata da:

Monti Marco

Iscritto all'albo:
Architetti

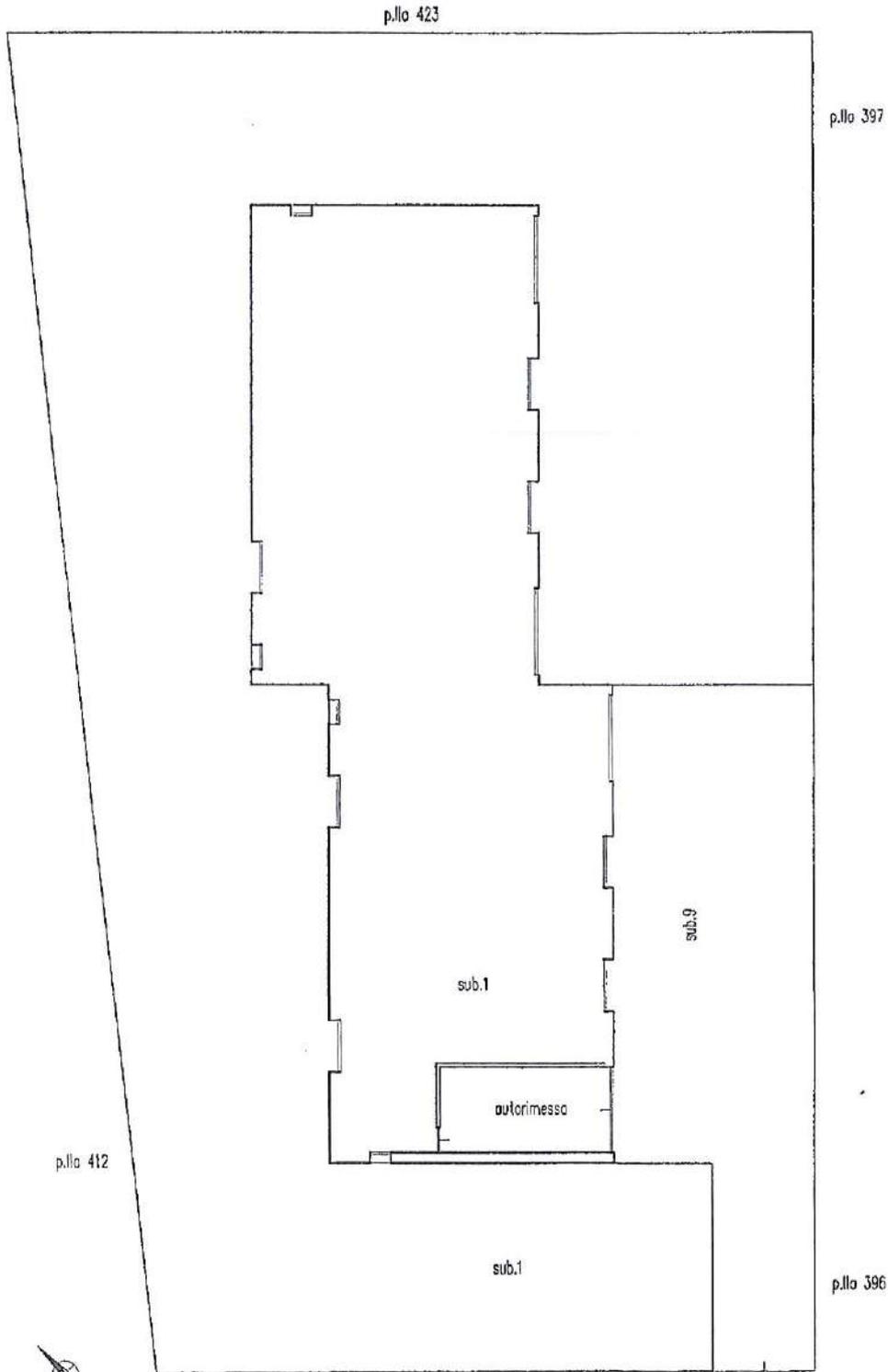
Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ(D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 5 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T,



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080215 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO

Dot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larche

civ. SNC

Identificativi Catastali:

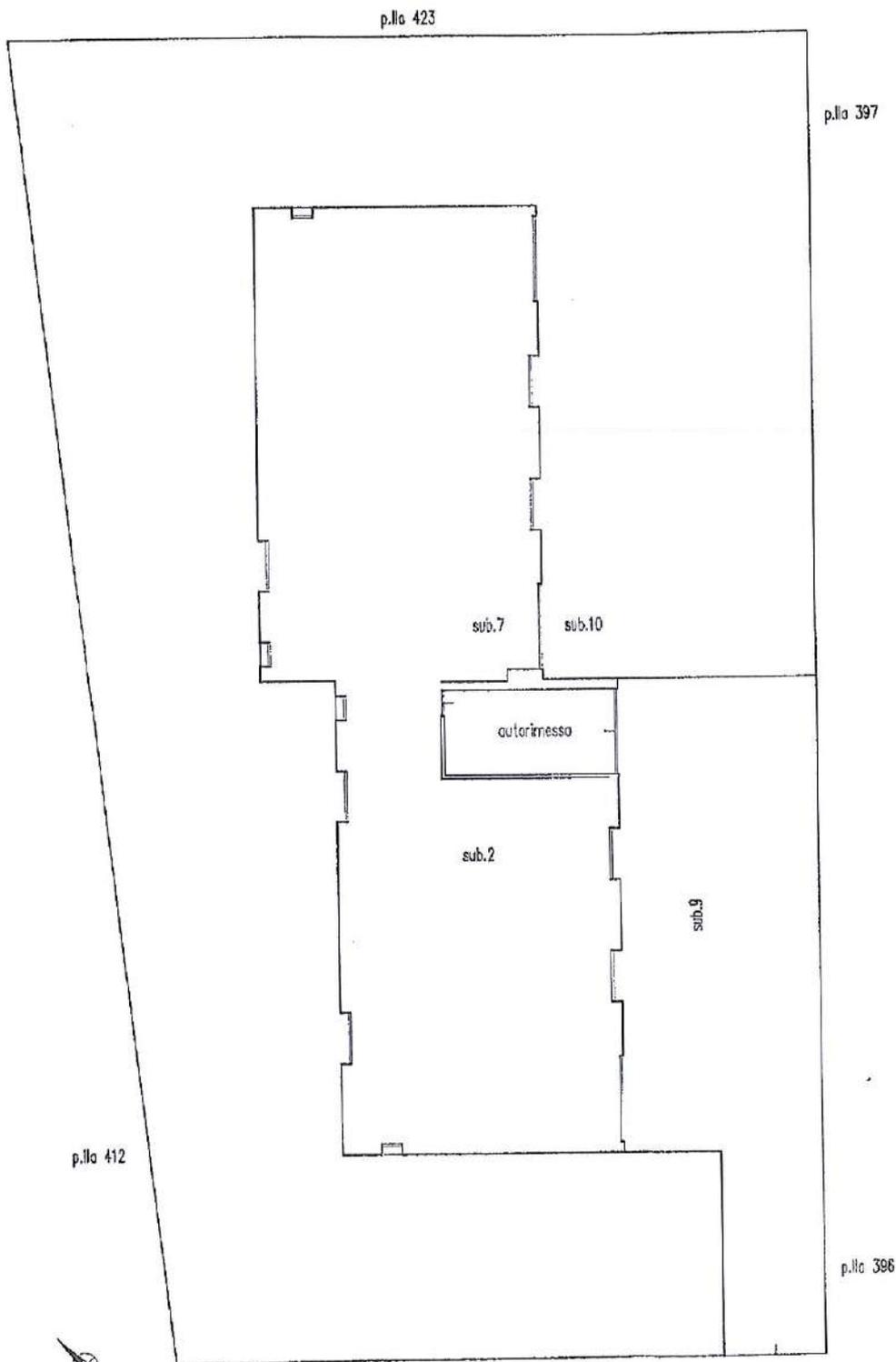
Sezione:
Foglio: 85
Particella: 428
Subalterno: 6

Compilata da:
Monti Marco
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 6 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080216 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larche

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 7

Compilata da:
Monti Marco

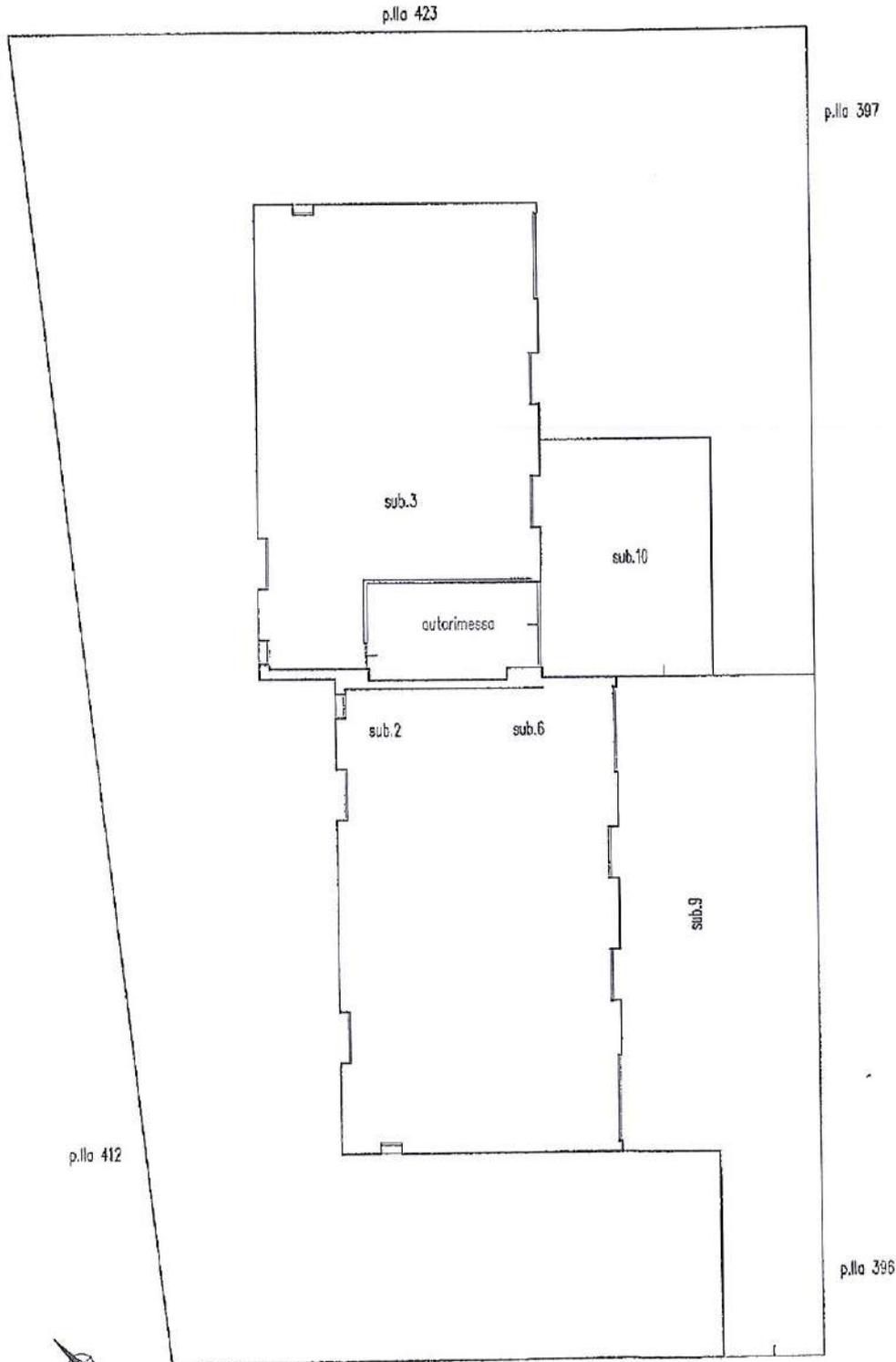
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/11/2017 - n. FO0080217 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di FORLÌ(D704) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 7 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Forlì

Dichiarazione protocollo n. FO0009565 del 16/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì

Via Delle Larghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 85

Particella: 428

Subalterno: 8

Compilata da:
Monti Marco

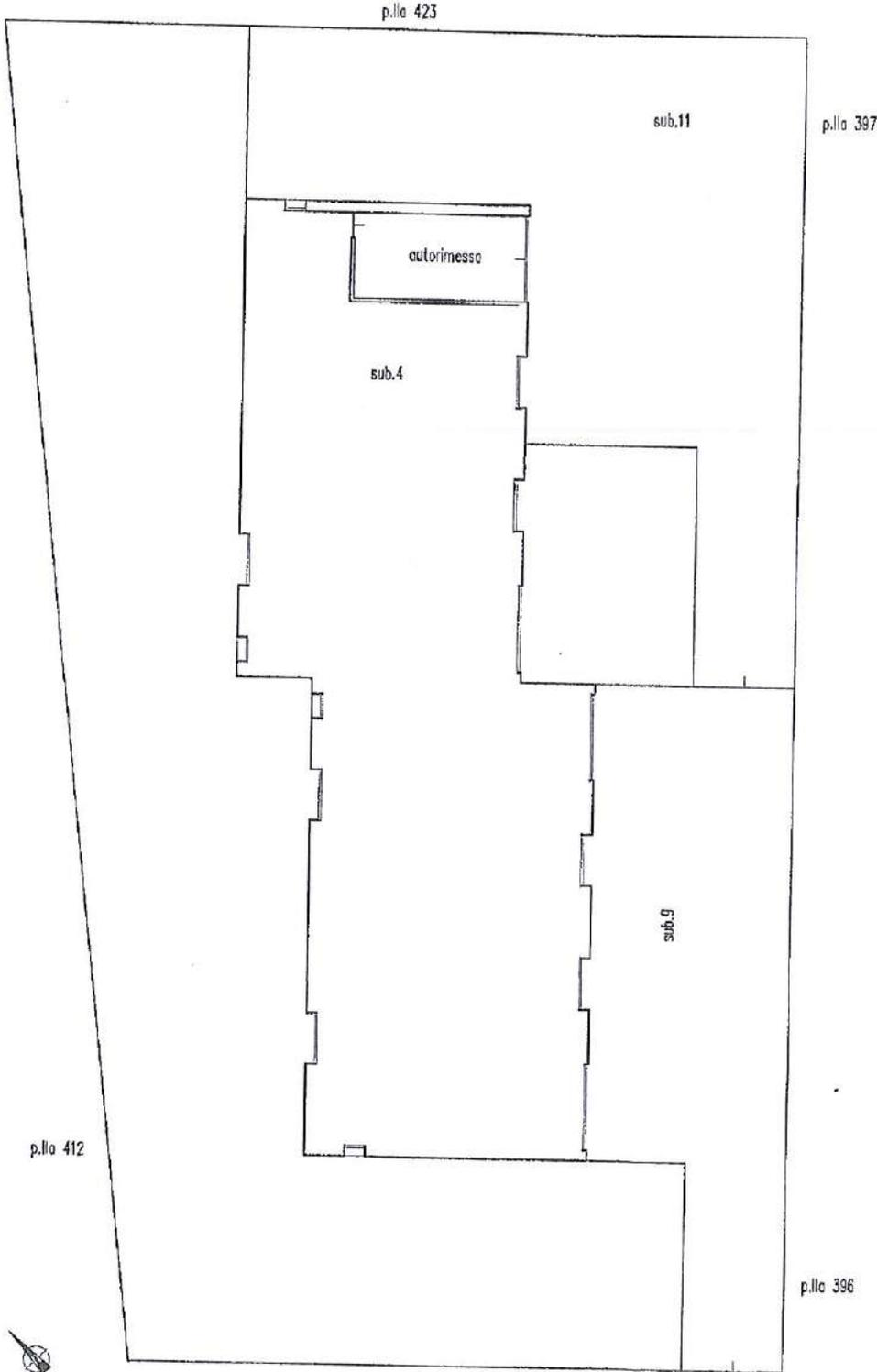
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ravenna

N. 195

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2,70m

VIA DELLE LARGHE

Scheda n. 1 - Comune di FORLÌ (D/04) - < Foglio: 85 Particella: 428 - Subalterno 8 >
VIA DELLE LARGHE SNC piano: T;

Itina Planimetria in atti

ata: 02/11/2017 - n. FO0080218 - Richiedente LUCCHI ALESSANDRO
st.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1