

Arch. UMBERTO LIZZA  
Via Medaglie D'oro 62 47121 FORLI'  
Tel/fax 0543 21416  
E-mail [umbertolizza@archiworld.it](mailto:umbertolizza@archiworld.it)

**N. 300/10 R.G. Es.**

## **TRIBUNALE DI FORLI'**

**Esecuzione promossa da :**

\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\*

**N. 300/10 R.G. ES. IMM.**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Barbara Vacca**

**Esecuzione promossa da:**

\*\*\*\*\*

**Contro**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Arch. Umberto Lizza , con Studio in Forlì, viale Medaglie D'oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 506 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, compariva davanti al sig. Giudice dell'Esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, gli veniva consegnato il fascicolo degli atti e l'invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico ai seguenti quesiti:

1. *“provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione verrà sollecitato l'intervento del Giudice dell'esecuzione, con conseguente nomina di un Custode e ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
3. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazioni*

*dei confini e dei dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nel pignoramento e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*

- 4. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;*
- 5. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*
- 5. prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie di cui all'atto di pignoramento;*

7. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
8. *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo di base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*
9. *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G.,*

- diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 10. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (precisando in tal caso l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente), gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
  - 11. Verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato;*
  - 12. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;*
  - 13. indichi, per i fabbricati, se gli stessi siano già dotati di certificazione energetica, provvedendo in tal caso ad acquisirlo o ad indicare quale sia classificazione energetica;*
  - 14. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;*
  - 15. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata*

*presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato e ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati);*

16. *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati e tenendo conto dei dati acquisiti;*

17. *nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DEI CREDITORI ISCRITTI, ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;***

18. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile,*

*bosco...)* e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

19. *Precisi l'esperto se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù etc.;*
20. *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;*
21. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad IVA); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
22. *provveda, se si tratta di terreno, ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR n. 380/2001;*
23. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;*
24. *provveda, almeno 45 giorni prima del 25/07/2012 data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita (e dunque ENTRO il 08/06/2012), ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nonché a depositarla entro il medesimo termine in Cancelleria;*

25. *provveda a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A"), unendo due copie originali, oltre a due copie (costituite da perizia, allegato "A", foto e planimetrie) in formato cartaceo e una copia su supporto informatico CD elaborata in formato PDF ( le suddette copie nel rispetto della privacy non dovranno contenere alcun riferimento delle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

*Il C.T.U. provveda inoltre a depositare attestazione degli invii effettuati ai sensi del precedente punto, la nota professionale e i documenti oggi ritirati.*

#### **RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA**

Lo scrivente dopo aver effettuato le indagini di carattere generale, le visure catastali presso l'ufficio del territorio di Forlì, presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì, le ricerche presso il Comune di Forlì, il giorno 16/04/2012 effettuava sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

#### **IDENTIFICAZIONE ESECUTATO**

\*\*\*\*\*

L'immobile è attualmente è occupato dall'esecutata e suoi famigliari.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Terreni Comune: Forlì

Fgl. P.lla Qualità Sup.

196 195 Ente Urbano 00.06.00

Catasto Fabbricati Comune: Forlì

Fgl.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
196	195	5		A/3	2	7,5 vani	€ 464,81
196	195	6		C/6	2	22 mq	€ 97,71

[intestazione:\*\*\*\*\*]

### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Fino al 03/12/1991 il fabbricato era di proprietà di:\*\*\*\*\*
- Con atto del notaio Giorgio Oliveri di Forlì del 03/12/1991 Repertorio 54682, trascritto a Forlì il 16/12/1991 all' Art. 10350 passava in proprietà ai signori:\*\*\*\*\*
- Con atto del notaio Maria Assunta Raspanti di Forlì del 09/11/2000 Repertorio 172267, trascritto a Forlì il 15/11/2000 all' Art. 10088 passava in proprietà ai signori: \*\*\*\*\*
- Con atto del notaio Cristina Scozzoli di Forlì del 19/09/2002 Repertorio 1987, trascritto a Forlì il 25/09/2002 all' Art. 10126 passava in proprietà ai signori:\*\*\*\*\*

Per riunione di usufrutto in morte della signora \*\*\*\*\* avvenuta in data 02/09/2009 passava in proprietà ai signori:\*\*\*\*\*

### GRAVAMI DA VISURE IN CONSERVATORIA RR.II.

#### Trascrizioni Pregiudizievoli

**Art. 2785** ipoteca legale trascritta a Forlì il 21/05/2005 a favore di CO.RI.T. RIMINI E FORLÌ'-CESENA S.P.A., con sede in RIMINI contro \*\*\*\*\*per la quota di 1/2 di piena proprietà ed 1/3 di nuda proprietà;

**Art. 5974** ipoteca giudiziale trascritta a Forlì il 21/10/2005 a favore CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ S.P.A. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/6 di proprietà;

**Art. 3094** ipoteca giudiziale trascritta a Forlì il 10/07/2006 a favore UNICREDIT BANCA S.P.A. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 di nuda proprietà;

**Art. 6315** ipoteca legale trascritta a Forlì il 28/12/2007 a favore EQUITALIA CE.FO.RI. S.P.A. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà;

**Art. 447** ipoteca legale trascritta a Forlì il 06/02/2009 a favore EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà;

**Art. 173** verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Forlì trascritto a Forlì il 04/01/2011 a favore ASPRA FINANCE S.P.A. contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/3 di nuda proprietà;

**Art. 6238** fondo patrimoniale trascritto a Forlì il 05/06/2009 a favore e contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/6 di proprietà;

**Art. 6239** fondo patrimoniale trascritto a Forlì il 05/06/2009 a favore e contro \*\*\*\*\* per la quota di 3/6 di piena proprietà e 2/6 di nuda proprietà.

Iscrizioni ipotecarie

**Art. 3598** Ipoteca volontaria del 15/11/2000 per la somma di Euro 258.228,45 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede in Cesena, C.so Garibaldi 18 contro \*\*\*\*\*;

**Art. 3029** Ipoteca volontaria del 05/08/2003 per la somma di Euro 206.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. con sede in Cesena,

C.so Garibaldi 18 contro \*\*\*\*\*;

**Art. 2241** Ipoteca volontaria del 22/04/2005 per la somma di Euro 330.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA CENTRO – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Forlimpopoli, Piazza Trieste 17 contro \*\*\*\*\*;

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile oggetto della perizia è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- la p.lla è classificata come Ambiti Urbani Consolidati – Area Frazionale Art.10 ed è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del P.S.C. adottato;
- è classificata come sottozona B3.3 – Zona insediata di frangia Art. 45 all'interno degli Ambiti Consolidati Urbani del R.U.E. adottato;

### **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

La costruzione del fabbricato risale in data antecedente il settembre 1967 e non vi è alcun atto amministrativo relativo alla costruzione dello stesso.

In data 30/08/1986 è stata presentata richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per avere eseguito lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in lamiera ad uso garage e trasformazione del piano terra da servizi a civile abitazione. Alla richiesta fa seguito Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994 e successiva abitabilità n. 9769 del 19/08/1994.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 22/09/2000 che ha assunto il prot. 44104/2000, per intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile; successivamente è stata presentata un'ulteriore D.I.A., in data 05/08/2004, che ha assunto il prot. 39723 di Completamento alla precedente, alle quali ha fatto seguito una Scheda Tecnica Descrittiva con

Dichiarazione di Conformità Edilizia in data 27/09/2004.

Dal raffronto fra la planimetria catastale, gli elaborati grafici dei predetti atti amministrativi, allegati alla suesposta perizia e lo stato dei luoghi visionato, si sono riscontrate delle leggere incongruenze dimensionali interne del fabbricato principale (dai 5 ai 10 cm) che comunque rientrano nella norma, mentre, il corpo di fabbrica sul retro ad uso garage, risulta essere difforme a quanto sanato con la citata Concessione in Sanatoria; dal riscontro sia visivo, paragonandolo alle foto allegate alla Concessione, sia dalle misure indicate dagli elaborati grafici, sempre allegati alla stessa, il corpo di fabbrica risulta differente per dimensione, volume e tipologia, a quella rappresentata nella Concessione in Sanatoria. Viste le caratteristiche strutturali ed architettoniche, nonché la sua totale difformità planimetrica e volumetrica rispetto alla Sanatoria, lo scrivente, non può altro che considerare la sua demolizione, non essendo possibile il ripristino dell'organismo originario. I costi verranno valutati nei successivi capitoli.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima, è ubicata in Forlì, località San Varano in via Del Quattro n. 23A. E' servita di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla fognatura; l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 7 Km dal centro cittadino, tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato indipendente strutturato su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. Composto da due unità abitative, al piano primo è posta l'abitazione oggetto della perizia, l'altra unità è situata al piano terra.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa (corpo di fabbrica non rispondente alla Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994).

Si accede all'immobile in oggetto della presente perizia, dal fronte, oltrepassando il portico che immette ad un corridoio di ingresso comune.

Da qui si accede a sinistra in un vano lavanderia comune, provvisto di finestra.

Proseguendo nel corridoio si arriva al vano scala di collegamento sia al piano seminterrato che al piano primo.

Al piano seminterrato si sviluppano a due ampi vani cantina comuni, entrambi con luce e aerazione tramite bocche di lupo. L'altezza interna è pari circa ml 2,20 con finiture grezze, privi di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma.

Dal corridoio di ingresso comune al piano terra, di fronte al vano scala si accede ad un'altra unità immobiliare non interessata dalla presente.

Salendo le scale, si arriva al piano primo, ove è situata l'unità abitativa da periziare.

L'appartamento è composto da un corridoio di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un comparto notte sul retro ed il comparto giorno sul fronte strada.

Il comparto notte è composto da due ampie camere da letto con un bagno planimetricamente posizionato tra le due; tutti i vani sono finestrati e dalla camera da letto più grande si ha accesso ad un balcone aggettante sul retro.

Di fronte all'ingresso dal vano scala, vi è un altro bagno, anch'esso finestrato, con un ampio anti utilizzato quale guardaroba.

Il comparto giorno è composto da un ampio soggiorno con accesso ad un balcone sul fronte principale ed un vano pranzo direttamente comunicante con la cucina. Il

vano pranzo accesso ad un balcone sul lato destro del fabbricato. Tutti i vani sono infestati.

La pavimentazione è in piastrelle in grés porcellanato in tutto l'appartamento con eccezione delle camere da letto dove è presente una pavimentazione costituita da parquet di legno.

Gli infissi sono in pvc con vetro a camera con tapparelle esterne in plastica.

Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto di riscaldamento è indipendente ed a gas di città.

Sono presenti due split, per l'aria condizionata, nei due vani soggiorno e pranzo, comandati da un'unica unità esterna.

Gli impianti elettrici sono vecchi con rinnovamenti parziali durante le fasi dei vari interventi.

L'altezza interna è pari a circa ml 3,00.

Proseguendo per il vano scala comune, si accede al piano sottotetto, ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante. Le rampe di accesso al sottotetto sono al grezzo con pedate in laterizio. Il sottotetto è privo di intonaco e pavimentazione, soletta di cls; ha una altezza variabile da un minimo di 15 cm ad un massimo di circa cm 230. E' utilizzato ad uso ripostiglio e vi è alloggiata la caldaia che alimenta il riscaldamento e l'acqua sanitaria dell'appartamento sottostante.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa. Il fabbricato è in legno, sia nella struttura che nella tamponatura, ha un accesso carrabile su un vano ad uso garage da una parte, un accesso pedonale, tramite una porta protetta da una loggetta, dalla parte adiacente che permette l'accesso ad un vano uso ripostiglio. La pavimentazione è in battuto di cemento nel

vano garage e in piastrelle in ceramica nel vano ripostiglio. L'impianto elettrico non presenta le caratteristiche di un impianto a norma. L'altezza interna varia da un minimo di cm 210 ad un massimo di cm 255 ed il tutto è rialzato, rispetto al piano di calpestio della corte di circa cm 12.

Come anticipato nel capitolo della conformità urbanistica, il corpo di fabbrica in questione risulta difforme per superficie, sagoma e volume a quanto risulta dagli atti amministrativi visionati.

L'unità abitativa è vendibile in lotto unico.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata, ed è soggetta ad imposta di registro.

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Il valore è quello del "prezzo di mercato" e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, con particolare riferimento ai fabbricati aventi analoghe qualità e presenti in zona.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare per immobili simili al nostro, risulta che i prezzi per i fabbricati simili completamente nuovi o completamente ristrutturati in zona vanno da €mq 1.600,00 agli €mq 1.800,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €mq 1.700,00. In considerazione della vetustà dell'immobile (presumibilmente anni '70), si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 30%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.200,00 €mq.

Non si applicherà un ulteriore abbattimento in quanto l'appartamento in esame si presenta in condizioni più che buone.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie

coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

Si valutano, inoltre, i costi relativi alla demolizione del fabbricato in legno nel retro del fabbricato, difforni agli atti amministrativi e non sanabile per cui viene stimato un costo, a corpo, per la demolizione e smaltimento del materiale di risulta quantificato in €5.000,00.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Abitazione P.I°	mq.	132,31 x 1,00	= mq.	132,31
Balconi P.I°	mq.	15,80 x 0,30	= mq.	4,74
Sottotetto P.II°	mq.	50,16 x 0,40	= mq.	20,06
Parti Comuni				
Piano interrato	mq.	42,52/2 x 0,50	= mq.	10,63
Piano terra lavanderia	mq.	9,52/2 x 0,60	= mq.	2,86
Piano terra portico	mq.	6,50/2 x 0,30	= <u>mq.</u>	<u>0,98</u>
Totale Sup. Commerciale			mq.	171,58

### **VALUTAZIONE**

€/mq. 1.200,00 x mq. 171,58 = €205.896,00

A detto importo occorre detrarre il costo per la demolizione già determinato nel precedente capitolo e pari ad €5.000,00.

Pertanto il valore dell'immobile precedentemente descritto è valutato e arrotondato a corpo pari a €200.000,00 (dicasi Euro duecentomila/00).

Forlì,

Il tecnico incaricato

Arch. Umberto Lizza

Allegati:

- Documentazione fotografica;

- Planimetrie catastali;
- Allegato A.

**Arch. Umberto Lizza**

Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -  
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416  
e-mail **u.lizza@archiworld.it**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**R.G. Es. n. 300/2010**

**Espropriazione immobiliare post L. 80**

**promossa da**

\*\*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA BARBARA VACCA**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza**

## SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE .....	pag. 3
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	pag. 7
02.6) RAPPRESENTAZIONI FOTOGRAFICHE SIGNIFICATIVE .....	pag. 10
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 10
03.1) PROPRIETA' .....	pag. 10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO .....	pag. 10
03.2.1.) VINCOLI edo PATTI DELL'ATTO .....	pag. 10
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag. 10
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....	pag. 11
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 12
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 12
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 12
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE .....	pag. 12
09) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. ....	pag. 13
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA .....	pag. 13
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 13
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 14
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 14
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA, .....	pag. 15
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 15
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI .....	pag. 16
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 16
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 17
15 e 16) ATTESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 17
17) ACCATASTAMENTO ESISTENTE .....	pag. 18
18) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 18
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 18
19.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 18
19.2) FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 19
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 21
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	pag. 21
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 22
21) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE .....	pag. 22
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 22
22.1) AGGIORNAMENTO STIMA RESTANTI BENI.....	pag. 22
23) CODICE FISCALE.....	pag. 24
24) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 24
25) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 24
26) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 25
27) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 25
28) PROROGA TERMINI.....	pag. 25
29 e 30) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 25
31) NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag. 26
32) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 27

Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con **Studio Professionale in Forlì, Viale Medaglie d'Oro n° 62**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto con giuramento di rito in data 29/08/2017 dal G.E. Dott.ssa Barbara Vacca contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 02/10/2017, che ha dato seguito all'accesso dell'immobile, descrivo quanto segue:

\*\*\*

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

Il debitore è stato avvisato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno del 13/09/2017 del sopralluogo di inizio operazioni.

Alla data del 02.10.2017 alle ore 15,30, come comunicato, è stato possibile eseguire il sopralluogo insieme al custode designato.

\*\*\*

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

\*\*\*

**02.1) IDENTIFICAZIONE**

**PROPRIETA' PER 1/1** in capo all' esecutato, nella quota di 1/1 di proprietà, relativamente ad un immobile abitativo e relative pertinenze ubicato nel Comune di Forlì (FC), località San Varano in via Del Quattro n. 23/A.

E' servito di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla

fognatura; l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 4 Km dal centro cittadino, tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

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

\*\*\*

## **02.2) DATI CATASTALI**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto:

Catasto Fabbricati

Comune: Forlì

Fgl.	P.Illa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
196	195	4		A/3	1	5 vani	€ 258,23

il tutto in capo alla ditta:

\*\*\*\*\* nato a Forlì, il \*\*\*\*\*, **PROPRIETA' PER 1/1.**

\*\*\*

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

### **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Planimetria dell'immobile, Visure Catastali e Storiche Fabbricati, mappa catastale.

### **SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati

(v. doc. 1).

\*\*\*

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

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 31/03/2017**

**NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. Generale n. 8800 Reg. Particolare n. 5404**

**I dati catastali indicati nei pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali attuali.**

\*\*\*

**02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

L'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima, è ubicato in Forlì, località San Varano, in via Del Quattro n. 23A. E' servito di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla fognatura; l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 4 Km dal centro cittadino; tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato indipendente strutturato su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. Composto da due unità abitative; al piano terra è posta l'abitazione oggetto della perizia, l'altra unità è situata al piano primo.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa (che risulta difforme come meglio specificato in seguito).

Si accede all'immobile in oggetto della presente perizia, dal lato fronte strada, oltrepassando il portico comune accede ad un corridoio di ingresso, anch'esso comune alle due u.i..

Da qui si accede a sinistra in un vano lavanderia comune, provvisto di finestra.

Proseguendo lungo il corridoio si arriva al vano scala di collegamento sia al piano seminterrato che al piano primo.

Al piano seminterrato è costituito da due ampi vani cantina comuni, entrambi con luce e aerazione tramite bocche di lupo. L'altezza interna è pari circa ml 2,20 con finiture grezze, questi privi di riscaldamento e con impianto elettrico.

Dal corridoio di ingresso comune al piano terra, di fronte al vano scala è situato l'accesso all'altra unità immobiliare interessata dalla presente perizia. L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un reparto notte sul retro ed il reparto giorno affacciantesi sul fronte strada.

Il comparto notte è composto da tre camere da letto, due matrimoniali ed una singola, e da un bagno, planimetricamente posizionato tra le due matrimoniali; tutti i vani sono finestrati.

A destra del disimpegno vi è da un ampia cucina con accesso anche dal portico esterno posto sul fronte principale. Tutti i vani sono finestrati.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 99,00 c.a.

La pavimentazione è in piastrelle in grés porcellanato in tutto l'appartamento, ad eccezione delle camere da letto dove è presente una pavimentazione costituita da parquet di legno.

Gli infissi sono in pvc con vetro a camera e tapparelle in plastica.

L'abitazione è provvista di impianto di climatizzatore con split interni e con corpo macchina esterno posizionato sul retro.

Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto di riscaldamento è indipendente ed a gas di città.

Gli impianti elettrici sono vecchi con rinnovamenti parziali durante le fasi dei vari interventi di manutenzione.

L'altezza interna è pari a circa ml 2,70.

L'unità abitativa è vendibile in lotto unico.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato, ed è soggetta ad imposta di registro.

L'immobile è identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

Fgl.	P.lla	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
196	195	4		A/3	1	5 vani	€ 258,23

**02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA**

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima, è ubicato in Forlì, località San Varano, in via Del Quattro n. 23A. E' servito di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla fognatura; l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 4 Km dal centro cittadino; tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante

circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato indipendente strutturato su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. Composto da due unità abitative; al piano terra è posta l'abitazione oggetto della perizia, l'altra unità è situata al piano primo.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa (che risulta difforme come meglio specificato in seguito).

Si accede all'immobile in oggetto della presente perizia, dal lato fronte strada, oltrepassando il portico comune accede ad un corridoio di ingresso, anch'esso comune alle due u.i..

Da qui si accede a sinistra in un vano lavanderia comune, provvisto di finestra.

Proseguendo lungo il corridoio si arriva al vano scala di collegamento sia al piano seminterrato che al piano primo.

Al piano seminterrato è costituito da due ampi vani cantina comuni, entrambi con luce e aerazione tramite bocche di lupo. L'altezza interna è pari circa ml 2,20 con finiture grezze, questi privi di riscaldamento e con impianto elettrico.

Dal corridoio di ingresso comune al piano terra, di fronte al vano scala è situato l'accesso all'altra unità immobiliare interessata dalla presente perizia.

L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un reparto notte sul retro ed il reparto giorno affacciantesi sul fronte strada.

Il comparto notte è composto da tre camere da letto, due matrimoniali ed una singola, e da un bagno, planimetricamente posizionato tra le due matrimoniali; tutti i vani sono finestrati.

A destra del disimpegno vi è da un'ampia cucina con accesso anche dal portico esterno, posto sul fronte principale. Tutti i vani sono finestrati.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 99,00 c.a.

La pavimentazione è in piastrelle in grés porcellanato in tutto l'appartamento, ad eccezione delle camere da letto dove è presente una pavimentazione costituita da parquet di legno.

Gli infissi sono in pvc con vetro a camera con tapparelle in plastica.

Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto di riscaldamento è indipendente ed a gas di città.

Gli impianti elettrici sono vecchi con rinnovamenti parziali durante le fasi dei vari interventi.

L'altezza interna è pari a circa ml 2,70.

L'unità abitativa è vendibile in lotto unico.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato, ed è soggetta ad imposta di registro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ed è alimentato da una Caldaia a gas metano, posta nella lavanderia comune all'altra u.i..

L'impianto elettrico è da considerarsi in buono stato.

Visto lo stato degli **impianti** sopra descritti, **si attesta che gli stessi risultano conformi alle norme vigenti in materia.**

La struttura portante del fabbricato è in struttura intelaiata in cls armato con tamponamenti in laterizio.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato doc. 4.

\*\*\*

## **02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale e delle difformità che sono state rilevate durante il sopralluogo, estratta dalla documentazione in allegato al (v. doc. 3).

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che, **con relativa didascalia**, che si allega (v. doc. 4)

\*\*\*

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

### **03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano così intestati:

\*\*\*\*\* nato a Forlì, il \*\*\*\*\*, **PROPRIETA' PER 1/1.**

\*\*\*

### **03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è come da atto notarile di provenienza del bene.(v. doc 2)

\*\*\*

#### **03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

\*\*\*

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

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto, è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo degli esecutati, aggiornato fino alla data del 14/12/2017, in cui risulta gravare sull'immobile, una Trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelli già indicati nella relazione notarile allegata agli atti di causa, come di seguito identificata.

Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Forlì in data 08/05/2017 repertorio n. 1615/2017 Trascritto a Forlì in data 12/07/2017 all'Articolo 7015 a favore del Fondo di Garanzia dei Depositanti Credito Cooperativo contro Giunchi Lorenzo, gravante l'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì al foglio 196, con la p.lla 195 subalterno 4 (**v. doc. 2**).

\*\*\*

I dati indicati nel Pignoramento corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto e si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (**v. doc. 5**), unitamente alla Relazione Notarile, si allegano (**v. doc. 2**).

\*\*\*

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI**

**IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citata **doc. 1**.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

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

**L'immobile risulta occupato dall'esecutato.**

\*\*\*

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

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

\*\*\*

### **8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.S.C. e R.U.E. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.

\*\*\*

**9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'AQUIRENTE.**

\*\*\*

### **9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà agli esecutati, che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili), fatto salvo per quanto ulteriormente previsto dal Codice Civile in materia parti comuni.

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

\*\*\*

**10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI**

*INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESITENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.*

Non sono state rilevate spese straordinarie per l'immobile oggetto di stima.

\*\*\*

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

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico al comma 2 Art. 30 del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

\*\*\*

**11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'immobile oggetto della perizia è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- la p.lla è classificata come Ambiti Urbani Consolidati – Area Frazionale Art.10 ed è ricompresa all'interno del perimetro del

territorio urbanizzato ai sensi del P.S.C. adottato;

- è classificata come sottozona B3.3 – Zona insediata di frangia Art. 45 all'interno degli Ambiti Consolidati Urbani del R.U.E. adottato;

Lo stralcio del R.U.E., con indicato il fabbricato, si allega (v. **doc. 6**)

Dal raffronto fra lo stato attuale visionato dell'immobile e le planimetrie allegare gli atti autorizzativi predetti **non risultano** delle difformità.

\*\*\*

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

\*\*\*

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITÀ**

La costruzione del fabbricato risale in data antecedente il settembre 1967 e non vi è alcun atto amministrativo relativo alla costruzione dello stesso.

In data 30/08/1986 è stata presentata richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per avere eseguito lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in lamiera ad uso garage e trasformazione del piano terra da servizi a civile abitazione. Alla richiesta fa seguito Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994 e successiva abitabilità n. 9769 del 19/08/1994.

A seguire è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 22/09/2000 che ha assunto il prot. 44104/2000, per intervento di Restauro e

Risanamento Conservativo dell'immobile; successivamente è stata presentata un'ulteriore D.I.A., in data 05/08/2004, che ha assunto il prot. 39723 di Completamento alla precedente, alle quali ha fatto seguito una Scheda Tecnica Descrittiva con Dichiarazione di Conformità Edilizia in data 27/09/2004.

Altri atti inerenti al fabbricato oggetto di perizia non sono stati ritrovati dallo scrivente presso l'archivio comunale.

Dal raffronto fra lo stato attuale visionato e le planimetrie allegate gli atti autorizzativi predetti **non risultano difformità** nella unità immobiliare come già descritto al punto 02.5 e 11.1 della presente. Nell'area cortilizia sul retro è presente una difformità relativa al subalterno 6 il quale, con la sua variazione di sagoma è difforme ed in parte ricade nella superficie di cui l'esecutato ha diritto di proprietà in comune con le altre u.i..

\*\*\*

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

L'immobile oggetto della perizia è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- la p.lla è classificata come Ambiti Urbani Consolidati – Area Frazionale Art.10 ed è ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del P.S.C. adottato;
- è classificata come sottozona B3.3 – Zona insediata di frangia Art. 45 all'interno degli Ambiti Consolidati Urbani del R.U.E. adottato;

\*\*\*

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Stante quanto sopra, relativamente alla data di costruzione dell'edificio, dal sopralluogo eseguito, dal raffronto fra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire e succ. varianti, si può ritenere che l'immobile **sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, in quanto non risultano delle difformità, come già descritte, nella unità abitativa oggetto di perizia, ad esclusione della difformità presente nella unità immobiliare distinta al sub 6, insistente nell'area cortilizia, sul retro la quale, con la sua variazione di sagoma è difforme, ed in parte ricade nella superficie di cui l'esecutato ha diritto di proprietà, ma in comune con le altre u.i. insistenti sul lotto.

\*\*\*

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380**

Non sono state riscontrate opere abusive nell'immobile oggetto della suesesa perizia.

\*\*\*

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

Il bene pignorato risulta di proprietà dell'esecutato e non derivante da nessuno dei suddetti titoli.

\*\*\*

**16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE**

#### ***DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA***

L'immobile risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica; si è provveduto a far stilare da tecnico competente in materia l'attestazione relativa all'immobile oggetto di perizia (v. **doc, 9**), che viene consegnato anche in forma cartacea da allegare agli atti di causa.

\*\*\*

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

L'immobile risulta accatastato in modo conforme allo stato di fatto come da atti autorizzativi già richiamati.

\*\*\*

**18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....**

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

\*\*\*

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

#### **19.1) CRITERI ADOTTATI**

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, **avente destinazione d'uso a civile abitazione,** con medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto, anche dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima.

Il fabbricato è tinteggiato esternamente, il tutto si presenta con un grado di manutenzione buona.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona e della tipologia di immobile.

L'immobile è in zona residenziale del Comune a circa 4km dal centro storico di Forlì, ed è una abitazione facente parte di un edificio con due piani costituito da n° 2 unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo, ed un garage sul retro del fabbricato.

Si dovrà inoltre tenere conto delle condizioni d'uso, in quanto nell'immobile non risultano interventi di manutenzione recenti.

Si terrà conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, della situazione attuale del mercato immobiliare **“grado di commerciabilità dell'immobile “normale”** (rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, buono, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e destinazione d'uso, tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile.

### **19.2) 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 ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, cd. Ristrutturazione, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare per immobili similari al nostro, risulta che i prezzi per i fabbricati simili completamente nuovi o completamente ristrutturati in zona vanno da €/mq 1.100,00 agli €/mq 1.550,00.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1400,00. In considerazione della vetustà dell'immobile (presumibilmente anni '70), si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 35%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 910,00 €/mq.

Non si applicherà un ulteriore abbattimento in quanto l'appartamento in esame si presenta in condizioni buone.

Da quanto sopra esposto, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi

congruamente pari a € 910,00 al metro quadrato, vabre unitario che, si ribadisce, *in primis* tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

### **19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. “superficie commerciale”.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

#### **Unità abitativa**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
Abitazione H= ML 2,70	96,06	1,00	<b>96,06</b>
Portico esclusivo	6,48	0,40	<b>2,59</b>
<b>TOTALE PARZIALE</b>			<b>98,65</b>
ARROTONDAM.			<b>+0,35</b>
<b>TOTALE SUP. COMM.</b>			<b>99,00</b>

\*\*\*

### **19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

#### **Lotto unico**

Superficie commerciale mq 99,00 x €\mq 910,00 = **€ 90.090,00**

A tale importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 81.000,00.**

\*\*\*

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

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà,

\*\*\*

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

Da indagini di mercato effettuate presso professionisti nel settore delle locazioni, e comparando anche i valori OMI della locazione immobiliare si è verificato che l'unità immobiliare oggetto della sujestesa perizia può essere locata, nello stato in cui si trova, ad un prezzo di € 400,00 al mese.

\*\*\*

**22) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO  
UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'unità immobiliare oggetto di stima non è divisibile.

**22. 1) AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEI RESTANTI BENI E LA  
VALUTAZIONE CIRCA L'OPPORTUNITA' O MENO DI UNA LORO VENDITA  
CONGIUNTA OVVERO IN LOTTI SEPARATI.**

Come disposto dal G.E., nella CTU depositata il giorno 06/06/2012, raffrontando i valori attribuiti in detta data agli attuali, come meglio specificato nel capitolo 19.2, attribuendo, però, un valore unitario di €/mq 1.000,00 per il maggior pregio dell'abitazione al piano primo. Visionato l'immobile ed il garage durante il sopralluogo della unità immobiliare oggetto della sujestesa stima peritale, dal quale non si sono

riscontrate variazioni rispetto allo stato dei luoghi del giugno 2012, si procede ad un aggiornamento del valore di stima.

## **IMMOBILE**

Catasto Fabbricati

Comune: Forlì

Fgl.	P.Ila	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
196	195	5		A/3	2	7,5 vani	€ 464,81
196	195	6		C/6	2	22 mq	€ 97,71

Intestazione:

\*\*\*\*\* nato a Forlì il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

Proprietario per 1/6;

\*\*\*\*\* nata a Forlì il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

Proprietaria per 5/6 in regime di separazione dei beni;

## **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Abitazione P.I°. mq. 132,31 x 1,00 = mq. 132,31

Balconi P.I° mq. 15,80 x 0,30 = mq. 4,74

Sottotetto P.II°. mq. 50,16 x 0,40 = mq. 20,06

Parti Comuni

Piano interrato mq. 42,52/2 x 0,50 = mq. 10,63

Piano terra lavanderia mq. 9,52/2 x 0,60 = mq. 2,86

Piano terra portico mq. 6,50/2 x 0,30 = mq. 0,98

Totale Sup. Commerciale mq. 171,58

## **VALUTAZIONE**

€/mq. 1.000,00 x mq. 171,58 = € 171.580,00

A detto importo occorre detrarre il costo per la demolizione già determinato

nella precedente perizia e pari ad € 5.000,00.

Pertanto il valore dell'immobile precedentemente descritto è valutato e arrotondato a corpo pari a € 166.580,00.

A tale importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 150.000,00.**

Attualmente l'immobile oggetto della rivalutazione è occupato dalla figlia degli esecutati con convivente e figlio minore, come desunto da certificato anagrafico.

\*\*\*

**23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**24) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO .... ESTRATTO DI MATRIMONIO....**

Presso il Comune di Forlì, l'Esperto ha potuto assumere il Certificato dell'esecutato che si allega in copia (v. **doc. 7**)

\*\*\*

**25) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE....**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

\*\*\*

**26) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE,**

*L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.*

Alla data del 14/12/2017 NON è stata riscontrata un'altra domanda giudiziale.

\*\*\*

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

**28) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, **non si è proceduto a richiedere proroga** del termine inizialmente concesso.

\*\*\*

**29 e 30) PROVVEDA, ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA DATA FISSATA PER L'UDIENZA DI DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA FISSATA PER IL 22/06/2016 AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA IN VIA TELEMATICA L'ELABORATO, CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A" E UNA COPIA DELL'ELABORATO I NOMI OSCURATI AI FINI DELLA PRIVACY.....**

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato,

comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\o unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

### **31) NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

\*\*\*

### **32) ALLEGATI**

**COME DA ELENCO CHE SEGUE:**

- DOC. 01)** VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI e DOCUMENTAZIONE CATASTALE. COME  
RISULTANTE NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- DOC. 02)** COPIA RELAZIONE NOTARILE
- DOC. 03)** PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE.
- DOC. 04)** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI, CON DIDASCALIA
- DOC. 05)** VISURE CONSERVATORIA
- DOC. 06)** STRALCIO DI R.U.E. CON INDICATI GLI IMMOBILI
- DOC. 07)** CERTIFICATI DI ANAGRAFICI ESECUTATO
- DOC. 08)** ALLEGATO "A"
- DOC. 09)** CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Forlì lì 27/12/2017

Con osservanza.  
L'Esperto Stimatore

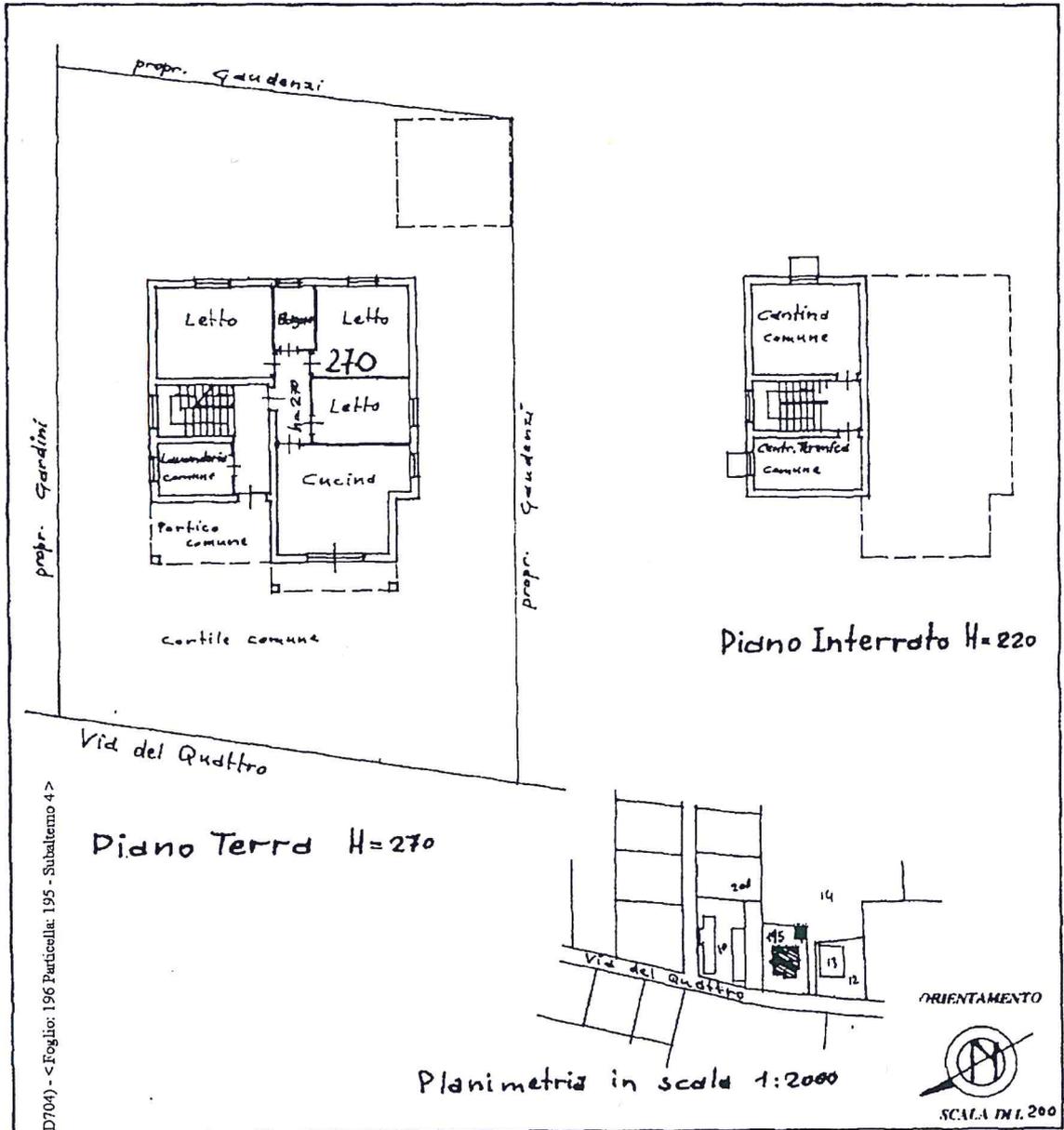
*Arch. Umberto Lizza*

665

# 70 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Forlì Via del Quattro n° 23/A  
 Giunchi Rina n. Bertinoro 29-6-1949 x 1/8; Giunchi Gilberto n. Bertinoro 28-5-1949 x 1/8; Giunchi Bruno n. Bertinoro 23-3-1965 x 1/8  
 Ditta GIUNCHI LORENZO n. Forlì 4-5-1954 x 1/8; Fiori Lucia n. Meldola 20-6-1923 x 1/8  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì



Stampa a cura del COLLEGGIO DEI GEOMETRI di Bologna

Foglio di FORLÌ (D.704) - < Foglio: 196 Particella: 195 - Subaltemo 4 >  
 Comune di Forlì - Situazione al 31/08/2017 - Foglio n. 196 del QUATTRO n. 23A piano T.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

31 LUG. 1987

F. NCT	F. NCEU	MAPP.	SUB.
	196	195	4

SOSTITUI PER			
Sched			
F. NCT	F. NCEU	MAPP.	SUB.

Compilata dal geom. Giuseppe Monti

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì

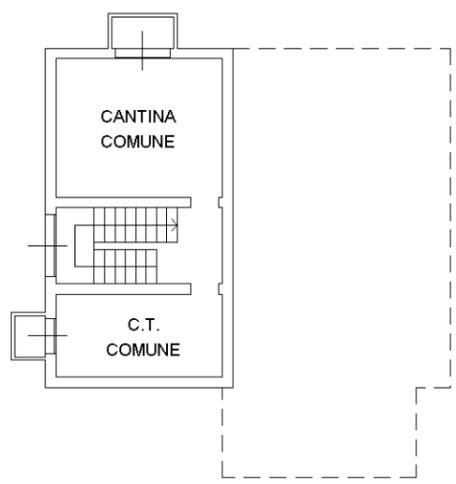
DATA 26-8-1986

Firma: *Giuseppe Monti*

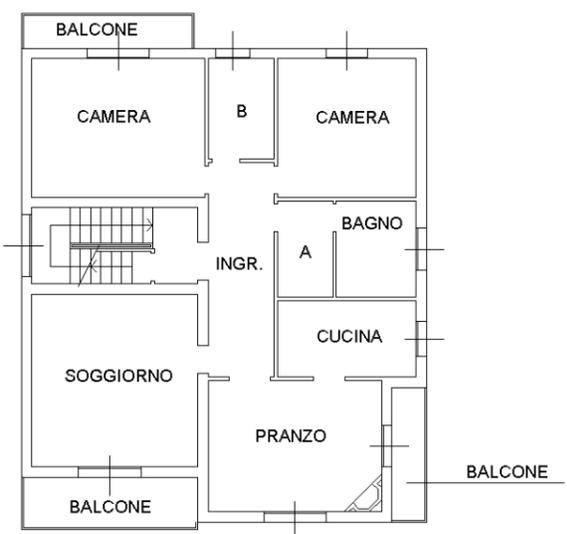
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Forlì**

Dichiarazione protocollo n. FO0119159 del 26/07/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Forlì Via Del Quattro civ. 23/A	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 196 Particella: 195 Subalterno: 5	Compilata da: Rossi Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forlì N. 1472

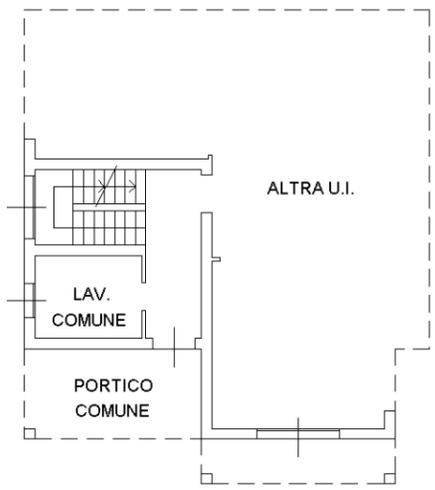
Scheda n. 1 Scala 1:200



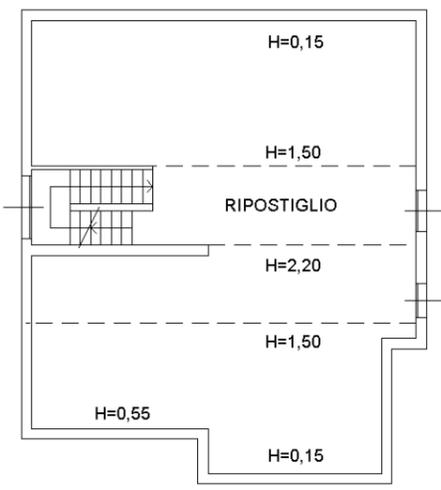
**PIANO INTERRATO  
H=2,20**



**PIANO PRIMO  
H=3,00**



**PIANO TERRA  
H=2,70**



**PIANO SECONDO**



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2012 - Comune di FORLÌ (D704) - < Foglio: 196 - Particella: 195 - Subalterno: 5 >  
 Via DEL QUATTRO n. 23/A piano: S1-T-1-2;

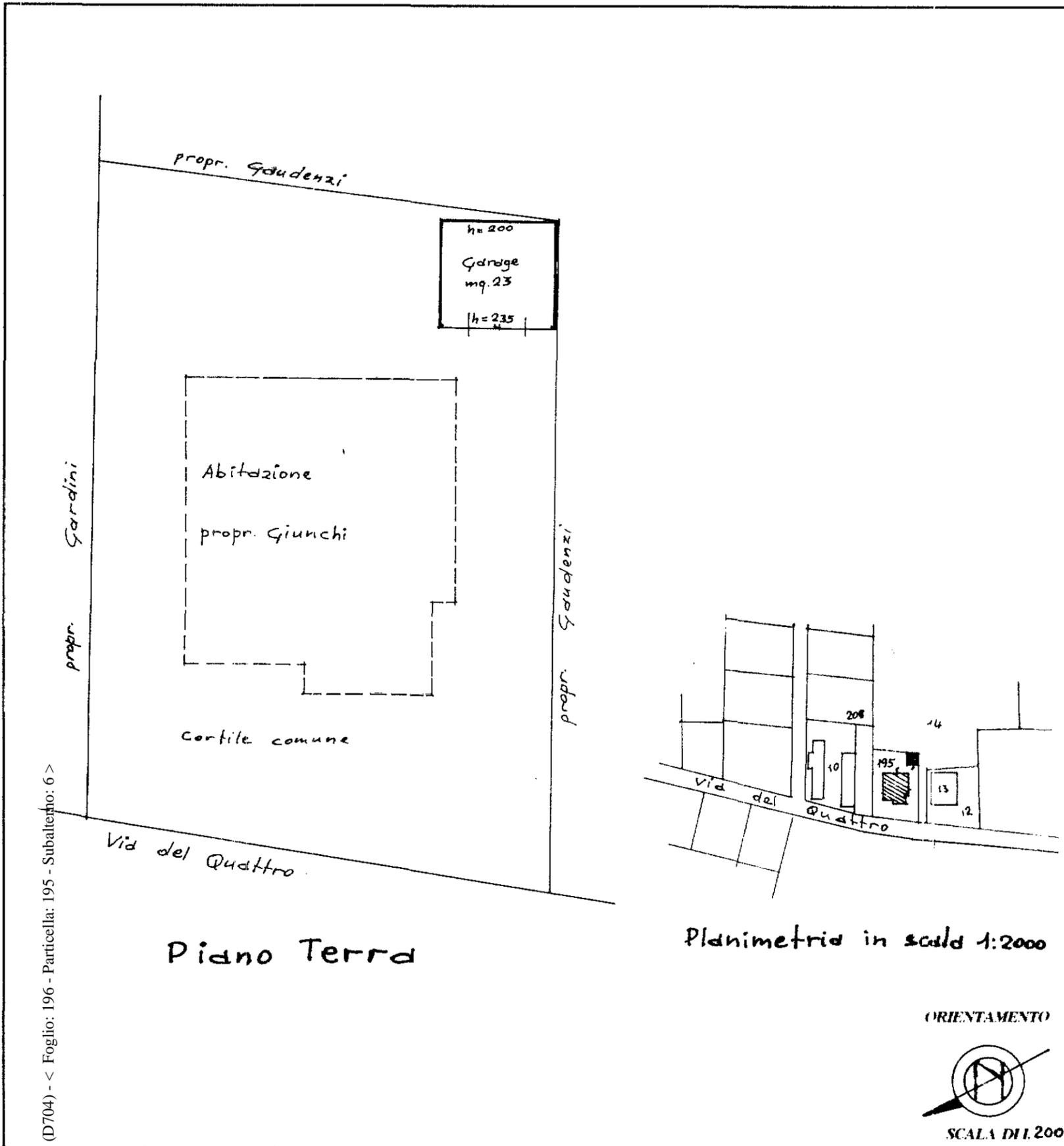
665

# 72 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Forlì  
 Ditta Giunchi Rina n. Bertinoro 29-6-1947 x 1/6; Giunchi Gilberto n. Bertinoro 28-5-1949 x 1/6; Giunchi Bruno n. Bertinoro 23-3-1945 x 1/6  
 Via del Quattro n° 23/A  
 Giunchi Lorenzo n. Forlì 4-5-1954 x 1/6; Fiori Lucia n. Meldola 20-6-1923 x 2/6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Forlì



Piano Terra

Planimetria in scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Stampa a cura del COLLEGGIO DEI GEOMETRI di Bologna

10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. Giuseppe Monti  
 (Titolo, Nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Forlì

DATA 26-8-1986

Firma: *Giuseppe Monti*

DATA 31 LUG. 1987  
 PROT. N°

F. NCT	F. NCEU	MAPP.	SUB.
	196	195	6

SOSTITUI PER			
Sched.			
F. NCT	F. NCEU	MAPP.	SUB.

Arch. UMBERTO LIZZA  
Via Medaglie D'oro 62 47121 FORLÌ  
Tel/fax 0543 21416  
E-mail [u.lizza@archiworld.it](mailto:u.lizza@archiworld.it)

N. 300/10 R.G. Es.

## TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione promossa da :

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI



N. 300/10 R.G. ES. IMM. TRIBUNALE DI FORLÌ

**Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Barbara Vacca**

**Esecuzione promossa da:**

Il sottoscritto Arch. Umberto Lizza , con Studio in Forlì, viale Medaglie D'oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena al n° 606 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, in qualità di tecnico incaricato alla redazione della valutazione di stima peritale relativa alla Esecuzione Immobiliare su indicata, avendo ricevuto osservazioni in merito all'elaborato peritale, con relazione scritta risponde alla richiesta di chiarimenti posti da

Per meglio chiarire i dubbi espressi dalla parte si risponde mantenendo lo stesso schema proposto dall'avvocato.

A)La considerazione iniziale, risulta infondata da qualsiasi fondamento tecnico oggettivo. Lo stesso avvocato, asserisce che non comprende per quale quota parte è stata fatta la valutazione, quindi ritengo quantomeno improprio definire la valutazione "...palesamente sproporzionata...". Se non si hanno riferimenti, in base a cosa si definisce la sproporzione?

La valutazione è da considerarsi, come da quesito posto dal G.E., relativamente all'immobile identificato catastalmente con l'abitazione al piano primo ed il garage sito nella corte al piano terra. Credere che un terzo di predetto immobile è valutabile in € 200.000,00 è questo sì, palesamente in contrasto con qualsivoglia regola valutativa di mercato della zona.



L'immobile e la misura che viene considerata nella relazione sono specificati sia nel capitolo "IDENTIFICAZIONE CATASTALE", sia nel capitolo "DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA" e nella "misura" come descritto al capitolo "SUPERFICIE COMMERCIALE". Le modalità in cui si è valutato l'immobile sono invece specificate nel capitolo "CRITERI DI STIMA ADOTTATI".

Nel caso specifico le trascrizioni pregiudizievoli, fra cui anche un fondo patrimoniale, rendono difficilmente comprensibile, in quanto prettamente questione di diritto, quale sia la quota reale di proprietà dell

Per non entrare nel merito di una problematica di cui non si è competenti, ed evitare una ingerenza nel merito di diritto, l'immobile è stato valutato nel suo intero.

Al momento della discussione della causa, sarà sufficiente determinare il valore a base d'asta in merito alla quota di spettanza dell'esecutata stabilita nella stessa, con una semplice operazione algebrica rapportata al valore dell'immobile nel suo intero.

B) L'abbattimento del 30% sul valore dell'immobile non è attribuito al fine di un asta, ma in base ad una valutazione tecnico-estimativa, come specificato nel capitolo "CRITERI DI STIMA ADOTTATI", che determina un abbattimento rispetto ad un valore di mercato di riferimento per un immobile nuovo o completamente ristrutturato.

Ovviamente un immobile di nuova costruzione ha caratteristiche costruttive notevolmente differenti rispetto ad un immobile di circa 40 anni addietro.

Oggi le costruzioni sono soggette a normative relative alle costruzioni antisismiche, al risparmio energetico, all'isolamento acustico ed altre, che



una volta non erano normate ne tantomeno considerate; non trascurabile in ultimo, i 40 anni di uso dell'immobile.

Pertanto si ritiene equo determinare un abbattimento del 30% sul valore dell'immobile così considerato.

Sulle modalità di abbattimento dei valori a base d'asta in prima o seconda istanza, non è competenza dello scrivente come non è giustamente richiesto dal Giudice, quindi non considerato in questa sede.

C) Non si comprende come, in questo punto, si premette che la perizia ha riguardato solo il I° piano dell'immobile, quando nel punto A) l'avvocato diceva di non comprenderlo. Per dissipare ogni dubbio, come lotto unico vendibile è inteso l'abitazione al piano I° con le relative dipendenze esclusive e comuni, come descritto nell'elaborato peritale.

Il conteggio non prevede la valutazione del garage sul retro del fabbricato, in quanto non risultano in archivio del Comune di Forlì atti relativi a detto corpo di fabbrica, oltre alla Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994.

Si è contattato il Geom. chiedendo, come cortesia professionale fra tecnici peraltro non dovuta, di verificare se nel proprio archivio possedeva atti relativi all'immobile oggetto di perizia, ma non si è ricevuto alcuna risposta; comunque ogni atto doveva avere riscontro nell'archivio comunale.

Nel raffronto fra gli elaborati della Concessione in Sanatoria su richiamata e lo stato attuale dell'immobile, come anche specificato nell'elaborato peritale nel capitolo "CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA", l'immobile risulta totalmente difforme alla Sanatoria 010133/94, per dimensione, volume e tipologia; per cui l'opera è da ritenersi a tutti gli



effetti un opera di puro abuso edilizio.

In relazione ciò non viene considerato il valore del garage in quanto da demolire, e viene anzi, detratto il costo della demolizione.

Forlì, 18.07.12

Il tecnico incaricato

Arch. Umberto Lizza

