



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 231/2022**

DEPURATA

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 29/1/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. DANILO MAFFA

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 19 dicembre 2023

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*



**R.G. ES n. 231/2022**

**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

Immobili in comune di FORLÌ via delle Caminate n. 26

In data 3/2/2023 si assegnava l'incarico al sottoscritto Arch. Elio FIORINI, con studio professionale in Forlì via Nove Febbraio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì Cesena al n. 168 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico. Venivano posti i quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e invio telematico (elaborato con formato PDF):

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 3 aprile 2023 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile posto in comune di Forlì via delle Caminate n. 26 alla presenza del custode Avv. Stefania SANGIORGI

**RISPOSTA AI QUESITI**

1. E' stata data comunicazione alla proprietà dell'immobile per il sopralluogo con raccomandata AR

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – FORLÌ via delle Caminate n. 26**

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

Immobili posti in Forlì (codice: D704), costituiti da due alloggi in un fabbricato del tipo isolato a destinazione residenziale oltre i servizi pertinenziali, area di sedime ed area esterna di pertinenza del fabbricato. e terreni agricoli e

Il fabbricato è costituito da un piano interrato piano terra e piano primo

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

***Visura per soggetto***

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via delle Caminate 26

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99
2	283	37	2	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 63	289,22

Dati derivanti da:

n. 1 piano S1 – T – 1 – Impianto meccanografico del 31/1/1988 – variazione del 17/8/2015 Pratica n. FO0073280 in atti dal 17/8/2015 G.A.F. codifica Piano incoerente (n. 24624.1/2015)

n. 2 piano S1 – T - Impianto meccanografico del 31/1/1988 – variazione del 17/8/2015 Pratica n. FO0073280 in atti dal 17/8/2015 G.A.F. codifica Piano incoerente (n. 24625.1/2015)



Dati di classamento – Variazione nel classamento del 24/12/1985 in atti dal 24/6/1998 Rettifica del Classamento automatico (n. 4271 n. 1/1985)

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

Dati derivanti da:

impianto meccanografico del 22/4/1975

Per il n. 1 e n. 3 Tabella di variazione del 29/1/1998 Pratica n. 236653 in atti dal 6/11/2002 FUA 2002 (n. 1806.1/1998)

Annotazioni: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Per il n. 2 Tabella di variazione del 8/3/2007 Pratica n. FO0058869 in atti dal 8/3/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3/10/2006 (n. 12698.1/2007)

Annotazioni: variazione ex D.L. 262/06. Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Per il n. 4 Variazione d'ufficio in atti dal 20/8/1993 1986 (n. 904499.1/1991).

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede Bologna diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	37	Ente Urbano		18	77			

Impianto meccanografico del 22/4/1975

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via delle Caminate 26  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, iscritta nel registro delle imprese di \*\*\*\*\* con codice fiscale e partita IVA \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* risulta titolare della piena proprietà degli immobili in oggetto in forza di:

- atto di trasferimento a \*\*\*\*\* di beni immobili a ministero di \*\*\*\*\* repertorio n. \*\*\*\*\* registrato a \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* , trascritto a \*\*\*\*\* al registro generale \*\*\*\*\* ed al registro particolare n. \*\*\*\*\* .

Nell'atto istitutivo di \*\*\*\*\* – Trasferimento di beni al \*\*\*\*\* (rep. \*\*\*\*\* ) è descritto: “...sui beni che costituiscono il \*\*\*\*\* , venga impresso un vincolo di destinazione tale per cui tali beni siano conservati, gestiti ed amministrati ad esclusivo beneficio dei soggetti in parola, assicurando e garantendo il passaggio generazionale a favore della propria Figlia e Moglie e/o valorizzando i beni in \*\*\*\*\* , eventualmente anche con il trasferimento, in tutto o in parte, dei medesimi qualora oggettive circostanze economiche o familiari lo rendessero opportuno...”



“...Quanto sopra costituisce nel complesso un negozio di solidarietà familiare e rappresenta la “Finalità” di questo \*\*\*\*\*”

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Forlì il 20 dicembre 2022 al registro generale n. 24717 e al registro particolare n. 16978, in favore di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*

Per gli immobili sopracitati si formulano due Lotti.

LOTTO 1 costituito dal fabbricato residenziale a due alloggi (piano terra e primo) con cantine pertinenziali (piano interrato) e BCNC indivisi: corte e centrale termica al piano interrato.

Distinto al NCEU al foglio 283 particella 37 subalterno 1 (abitazione categoria A/3 - piano terra e primo e cantina - piano interrato), subalterno 2 (abitazione categoria A/3 - piano terra e cantina piano interrato), BCNC

Il lotto dove insiste l'immobile confina con la via delle Caminate ed è circondata dalla particella 33 (stessa proprietà).

LOTTO 2 costituito dai terreni agricoli distinti al C.T. al foglio 283 particelle 33; 34; 35; 36, rispettivamente con qualifica seminativo di classe 5 per le particelle 33 – 34 – 35 e bosco misto per la particella 36.

Confinano con la via delle Caminate, via Ravaldino in Monte Mezzacosta (via Lardiano), particella 75, 86, ecc.

### **LOTTO 1 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO ED AREA CORTILIZIA**

Il lotto catastalmente è composto nel seguente modo:  
comune di Forlì catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99
2	283	37	2	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 63	289,22
3	283	37	3	BCNCP Partita speciale A				

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	ca		dominicale	Agrario
1	283	37	Ente Urbano	18	77			

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è posto in comune di Forlì (FC) nella zona collinare, quartiere San Martino in Strada, San Lorenzo in Noceto, Grisignano e Collina, verso il confine con il comune di Predappio e di Meldola, zona definita nella planimetria catastale Castellaccio, in un fabbricato del tipo isolato costituito da due alloggi, uno di dimensioni maggiori che occupa la superficie maggiore del piano terra e totalmente il piano primo con pertinenza a cantina al piano interrato di dimensioni



maggiori ed un appartamento di dimensioni più piccole al piano terra (lato sud-ovest) e cantina pertinenziale al piano interrato, La centrale termica al piano interrato è comune ai due alloggi

Il fabbricato ha planimetria rettangolare, il piano terra ha dimensioni maggiori della proiezione del piano primo e del piano interrato per una appendice sul lato nord est.

E' di vecchia edificazione ed ha subito una ristrutturazione con modifiche all'inizio degli anni 80 dello scorso secolo.

Ha struttura in muratura di mattoni, intonacato esternamente, con tetto a capanna a due falde simmetriche e con tetto ad una falda (perpendicolare al fianco del fabbricato) per l'appendice presente solo al piano terra.

L'edificio ha destinazione di vani di abitazione al piano terra e superiore e servizi pertinenziali al piano interrato.

### **Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni in merito**

Esternamente presenta pareti intonacate e tinteggiate. Le soglie delle finestre e delle porte finestre sono in pietra serena con lavorazione rigata. Gli sportelloni esterni sono in legno, tipo ante d'oscuro trattate con vernice trasparente e finestre e porte-finestre in legno trattate con smalto bianco, con vetro camera. Nelle aperture dove non sono state collocate ante d'oscuro sono presenti inferriate metalliche.

Il tetto ha manto di copertura in coppi curvi in cotto, sporto di gronda con mensole in legno e tavelle in cotto, lattoneria in lamiera di rame.

Sul perimetro del fabbricato è stato realizzato un marciapiede, la rampa per l'accesso al piano interrato è pavimentata con mattoni in laterizio accoltellati a spina di pesce e ciottoli di fiume affogati nel cemento

L'accesso al lotto avviene dalla pubblica via attraverso due ingressi, uno posto a valle dell'abitazione e l'altro posto sul lato sud. Gli ingressi carrai con presenza di cancelli metallici a due ante, immettono in un percorso che conduce sul fronte dell'abitazione. Una fitta siepe insieme ad alberi di dimensioni varie scherma la vista dalla pubblica via.

Nell'area all'intorno del fabbricato sono presenti alberi, alcuni anche maestosi, di varie essenze che valorizzano e esaltano l'aspetto dell'edificio.

Il lotto è praticamente pianeggiante, è presente una pergola sul retro del fabbricato in prossimità della cucina e soggiorno, un'altra struttura metallica tipo pergola è collocata ad una distanza maggiore dall'abitazione.

Sulle pareti esterne dell'edificio vaste superfici sono interessate dalla vegetazione rampicante che lo avvolgono.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

### **Descrizione dell'appartamento di dimensioni maggiori**

L'abitazione di dimensioni maggiori è costituita da piano terra, primo e pertinenze al piano interrato.

L'accesso avviene nel soggiorno per una porzione a doppio volume, con la presenza di una scala per raggiungere il piano primo.

Dal soggiorno si accede alla cucina e da questa ad un piccola zona di servizio destinata a dispensa-acquaio. La cucina ed il vano acquaio si trovano nell'appendice nord presente al solo piano terra.

Dall'altra parte del soggiorno, si accede ad un vano atrio-spogliatoio con la presenza di un bagno e sulla parte ovest un locale lavanderia.



Il soggiorno ha due affacci (est e ovest) con ingresso sul lato est e finestre verticali di ampie dimensioni su entrambi i lati, con accesso al parco-giardino sul prospetto ovest.

Il soggiorno è con doppio volume sul lato di ingresso e con altezza minore verso il lato ovest. La cucina ha finestre di piccole dimensioni sul prospetto nord e accesso al parco-giardino sul prospetto ovest, mentre sul lato est si trova il piccolo locale acquaio-dispensa. Allo stesso piano sulla parte a sud, si trova l'atrio e il servizio igienico, quest'ultimo sprovvisto di finestra e il vano lavanderia con accesso sul prospetto ovest per il parco-giardino.

Dall'atrio si accede ad una scala di servizio per il piano primo, sulla proiezione del collegamento si trova la scala che dal piano seminterrato sbarca nella lavanderia.

Dalla scala del soggiorno, a vista, si accede ad un ampio soppalco destinato a disimpegno-salotto del piano primo con affaccio sul soggiorno. Da questo locale si raggiunge sul lato nord un guardaroba che disimpegna la camera da letto e un ampio bagno.

Dal disimpegno, verso il lato sud si raggiunge ad uno studio-camera da letto ed altre due camere. tutte le camere usufruiscono del proprio bagno.

La scala di servizio, con accesso dall'atrio, sbarca nella zona delle camere poste a sud

I vani del piano primo hanno soffitti costituiti dall'intradosso del solaio tetto, costituito da travi in legno massello, arcarecci e tavole o piastrelle di cotto.

Un forno al piano terra, accessibile dall'esterno, si trova nella zona nord-ovest sul retro del locale dispensa-acquaio.

#### Descrizione dell'appartamento più piccolo

L'altro appartamento, di dimensioni più contenute, occupa una porzione del piano terra, sul lato sud.

L'accesso avviene nella cucina-soggiorno, da questo si raggiunge il disimpegno notte dove si trovano due camere da letto ed il bagno.

Gli affacci di questo alloggio sono sui lati est, sud e ovest.

L'appartamento ha la stessa quota per tutti i vani

Al piano interrato del fabbricato si trovano i servizi delle abitazioni. Una ampia cantina con accesso carraio raggiungibile dalla rampa posta a sud, frazionata trasversalmente con una parete e che da origine a due locali cantina, sono abbinata all'appartamento di dimensioni maggiori.

La cantina, più interna di dimensioni ridotte, a fianco del locale centrale termica è catastalmente abbinata all'alloggio del piano terra di dimensioni minori. Non esistendo una separazione fisica fra questi spazi si trae la conclusione che la cantina è unica.

La centrale termica ha accesso dall'esterno, dal lato della rampa, raggiungibile da uno spazio tra la rampa e il muro del fabbricato.

#### **Finiture e impianti degli alloggi e pertinenze**

L'appartamento di dimensioni maggiori ha pavimento in piastrelle di cotto di recupero per tutti i vani del piano terra ad esclusione del servizio igienico dove sono state collocate piastrelle di ceramica smaltata.

Al piano primo, ad esclusione dei bagni, i pavimenti sono in assito di varie larghezze. gli zoccolini sono in legno.

La scala che accede al soppalco è in legno con struttura a vista, del tipo a giorno, con lavorazione rustica con ringhiera in legno con corrimano e sostegni sagomati.

La scala di servizio, perimetrata da muri, ha pedate in mattoni di recupero e la parte frontale in moraletto di legno.



I soffitti piani dei locali del piano terra sono intonacati mentre i soffitti inclinati della zona del piano primo e la cucina ed acquaio hanno struttura in legno massello a vista (travi e arcarecci) con interposte piastrelle di cotto di recupero.

I bagni hanno pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e pareti trattate con tinteggiatura lavabile, sono dotati di tutti i sanitari.

La cucina è del tipo in muratura con piastrelle in ceramica per le pareti e per il top, le piastrelle in ceramica smaltata rivestono le pareti della lavanderia e dell'area acquaio-disimpegno.

Nella cucina è presente un camino con rivestimento in mattoni di recupero

Nel soppalco c'è un camino, come pure nel soggiorno al piano terra.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Finestre e porte finestre in legno laccate bianco con vetri camera, le porte interne del tipo ad anta, con specchiature in legno.

L'alloggio di dimensioni minori, al piano terra, ha pavimenti in piastrelle di cotto, zoccolino in legno, pareti intonacate. Nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in piastrelle di ceramica smaltata.

Le finestre sono in legno laccato, le porte interne in legno, ad anta, con specchiature in legno.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento con corpi radianti in acciaio a colonna, impianto idrico.

Al piano interrato i vani cantina hanno pavimento in piastrelle, intonaci sulle pareti e solaio con pannelli portanti a vista.

Le finestre in profilati di alluminio, si affacciano nelle bocche di lupo.

Gli intonaci in questi vani si presentano ammalorati per l'umidità di risalita e del contatto con il terreno perimetrale che ha deteriorato in modo massiccio ed evidente ampie zone della superficie verticale e nei soffitti.

La scala interna di accesso al piano terra ha alzate e pedate in piastrelle

Nei vani interrati sono presenti impianto elettrico con canaline a vista e corpi radianti in acciaio verniciato a colonna

Nella centrale termica sono ospitate le attrezzature dell'impianto termico del fabbricato con presenza di pompe, bruciatore, caldaia, boiler ed altro. Anche in questo vano l'umidità ha danneggiato le superfici perimetrali.

#### Descrizione dell'area esterna: parco-giardino e accesso al fabbricato

L'area esterna scoperta, di ampie dimensioni, è pressoché pianeggiante, destinata a verde con presenza di alberi, alcuni maestosi, che impreziosiscono sia il parco-giardino che l'edificio. Gli alberi si trovano sul fronte stradale, sul vialetto che dal cancello a valle conduce al fabbricato sul entrambi i lati e in particolare sul retro. Gli alberi si trovano nelle vicinanze dell'edificio e anche nella parte più lontana in prossimità dei terreni agricoli. Una notevole porzione dell'area è a prato.

E' presente una pergola limitrofa all'edificio nella zona cucina e soggiorno dell'appartamento di dimensioni maggiori.

Sull'area esterna è stato realizzato un piccolo manufatto per il ricovero della legna da ardere.

L'area esterna necessita di manutenzione e di governo per alcuni alberi.

#### **Osservazioni in merito per il fabbricato, le unità di abitative e il piano interrato destinato a servizi di pertinenza delle abitazioni e dell'area scoperta**



Il fabbricato necessita di opere di manutenzione ordinaria, ma si trova sostanzialmente in buone condizioni. La parte destinata a giardino parco necessita di manutenzione in particolari per alcuni alberi.

L'alloggio posto al piano terra e primo si presenta in buone condizioni manutentive. In alcune parti delle pareti dei bagni si notano dei distacchi di tinteggiatura

L'alloggio di dimensioni minori (piano terra) si presenta in condizioni di manutenzione precarie per la presenza di umidità e condensa in tutte le pareti e dei soffitti dei vani, l'appartamento e necessita di opere di manutenzione.

Come descritto in precedenza nei vani posti al piano interrato, cantine e centrale termica, la presenza di umidità ha deteriorato gli intonaci delle pareti perimetrali.

Relativamente alla presenza di difformità si evidenzia che in questo piano la cantina di dimensioni maggiori è stata frazionata in due locali con la realizzazione di una parete trasversale in corrispondenza di un pilastro determinando due vani. La difformità è stata rilevata dal confronto fra lo stato attuale, gli elaborati depositati nell'archivio del Comune e le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda gli alloggi alcune dimensioni interne non corrispondono.

Da parte del futuro acquirente si dovrà provvedere, nei termini di legge, a richiedere la sanatoria architettonica e strutturale relative all'immobile in oggetto.

A sua cura e spese, l'acquirente potrà ripristinare lo stato dei luoghi in conformità con le tavole di progetto autorizzate o verificare la possibilità di pratica in sanatoria (DPR 6/6/2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia G.U. n. 245 del 20/10/2001, art. 46 c. 5).

*“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio della sanatoria, dovrà presentare domanda di titolo abilitativo in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

Sarà cura dell'acquirente degli immobili in oggetto, incaricare un tecnico per predisporre specifico progetto di sanatoria.

Gli immobili oggetto di esecuzione presentano difformità, pertanto l'Esperto Stimatore ne ha tenuto conto nella valutazione del valore finale applicando i valori ragionevolmente inferiori a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

Gli impianti di riscaldamento degli alloggi sono alimentati dalla unica caldaia collocata nella centrale termica posta al piano interrato. La caldaia è alimentata a gasolio.

### **Rappresentazione Fotografica Lotto 1 (esterni ed interni)**







*Accesso al fabbricato e vista*



*Scorcio fronte est e prospetto posteriore*



*parco*

Appartamento di dimensioni maggiori





Soggiorno



Cucina

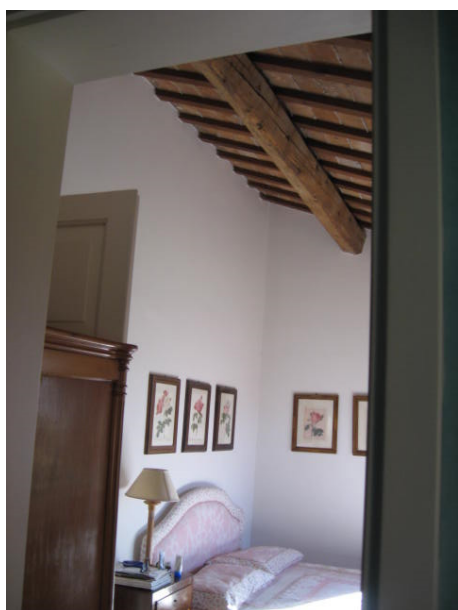


Lavanderia e bagno





*Particolare intradossso copertura e vista dal soppalco*



*Camera da letto e bagno piano primo*

**Appartamento di dimensioni minori**



*Cucina – soggiorno*





*Bagno e disimpegno-camera*



*Rampa accesso al piano inferiore e cantina*



*cantina e centrale termica*





Cantina e scala dal piano interrato al piano terra

## **LOTTO 2 - DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI**

Il lotto catastalmente è composto nel seguente modo:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7,63	9,81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

I terreni agricoli ammontano ad una quantità complessiva di mq. 78.854 (ha 07 a 88 ca 54), in un corpo unico.

I terreni sono accessibili dalla bretella, via Ravaldino in Monte Mezzacosta, che inizia da via delle Caminate a nord della proprietà, che corre tangente alla particella 33.

Catastalmente sono prevalentemente denominati a qualità seminativo ad esclusione della particella 36 con qualità bosco misto.

I terreni agricoli circondano la particella 37 (stessa proprietà) dove insiste il fabbricato di abitazione.

I terreni a destinazione agricola degradano verso ovest

Una ampia area con presenza di alberi a carattere boschivo fa da corona al lotto 37 nella parte a nord ovest.

Altre alberature, di varie essenze si trovano su altre superfici dei terreni agricoli. I terreni hanno destinazione seminativo, sono presenti alberi di olivo sull'area della proprietà.

I terreni si trovano sulla parte collinare del comune di Forlì.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-bassa.

L'acclività è pressoché inesistente in corrispondenza del fabbricato dove non si riscontrano pendenze e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione con le opere effettuate all'intorno dell'edificio.



La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni dalla costruzione del fabbricato, viabilità di accesso e dai percorsi all'interno dell'area agricola e delle opere e servizi connessi.

La zona è posta a sud/ sud-ovest del centro di Forlì, a ridosso dei confini con il territorio di Predappio e di Meldola.

La superficie è parzialmente piantumata con alberi di varie essenze, con olivi e risulta comunque come un'area governata nel tempo, vi sono alcuni alberi che necessitano di una manutenzione per cause ambientali o per vetustà delle stesse.

I terreni agricoli sono coltivati.

### **Rappresentazione Fotografica Lotto 2 (terreni agricoli)**



*Terreni agricoli*

**3.** La proprietà degli immobili posti in comune di Forlì (FC) via delle Caminate n. 26, individuati al catasto fabbricati di detto comune al foglio n. 283 particella 37 sub 1, 2 e 3 (BCNC) e al catasto terreni foglio 283 particelle 33, 34, 35, 36, risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1

**4.** Per l'immobile in oggetto è stato prodotto il Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. del Notaio \*\*\*\*\*.

... a richiesta del \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , residente a \*\*\*\*\*

*Certifico*



*che dalle visure effettuate da me notaio presso l'Agenzia delle entrate di Forlì - Territorio Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare risulta quanto segue:  
a nome ...OMISSIS....*

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastale si ha la seguente situazione:

Comune di Forlì (codice: D704) - FC – via delle Caminate n. 26

A) al catasto fabbricati di detto comune al foglio 283 con i mappali:

- 37 subalterno 1, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 6, vani 14, superficie catastale totale mq. 397, escluse aree scoperte mq 397, Rendita Euro 1.662,99

- 37 subalterno 2, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 63, escluse aree scoperte mq 63, Rendita Euro 289,22

- subalterno 3, piano T, bene comune non censibile

B) catasto terreni di detto comune al foglio 283 con i mappali:

- 37 ente urbano ha 00.18.77

- 33 seminativo, classe 5, ha 04.08.70, reddito dominicale Euro 147,75, reddito agrario Euro 189,97

- 34 seminativo, classe 5, ha 00.21.10, reddito dominicale Euro 7,63, reddito agrario Euro 9,81

- 35 seminativo, classe 5, ha 03.35.11, reddito dominicale Euro 121,15, reddito agrario Euro 155,76

- 36 bosco misto, classe 2, ha 00.23.63, reddito dominicale Euro 3,05, reddito agrario Euro 0,73

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1 deriva da atto del 3/12/2021 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*, repertorio n. \*\*\*\*\* – Trasferimento a \*\*\*\*\* di beni immobili. Nota presentata con modello Unico n. 17762.1/2021 Reparto PI di Forlì in atti dal 29/12/2021

**5.** Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione – Territorio Servizi Catastali, l'Esperto Stimatore ha provveduto a prendere visione ed estrarre copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale (visure attuali e visure storiche), estratto di mappa, risultano allegate.

**6.** Visto l'atto di provenienza delle unità immobiliari, l'attuale situazione risultante in catasto, per l'immobile in oggetto, non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**7.** Proprietà dell'immobile:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1





Stralcio di mappa foglio 283 comune di Forlì (formaps)

**8.** Le unità in oggetto insistono nel foglio catastale NCEU 283 con la particella 37 sub 1 e 2 oltre il sub 3 (BCNC), fabbricato del tipo isolato destinato ad abitazioni e pertinenze oltre area esterna scoperta e al Catasto Terreni al fg 283 particelle 33 - 34 - 35 - 36

Secondo gli attuali strumenti urbanistici, ricavati dalla piattaforma Metropolis web, si ha la seguente destinazione (descrizione più esaustiva nei successivi paragrafi):

Il lotto identificato con la particella 37, dove insiste il fabbricato di abitazione ha la seguente destinazione urbanistica:

- *Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29\_54 delle norme di RUE*

Per i lotti identificati con le particelle 33 – 34 – 35 – 36 (terreni agricoli) si ha la seguente destinazione urbanistica:





- Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE;



google maps

**9. - 10.** Le unità in oggetto costituiscono porzioni di fabbricato isolato, non condominiale e pertanto non hanno vincoli condominiali.



Stralcio di mappa fg. 283



**11. - 12. E' stato estratto dal sistema Metropolis web il Certificato di destinazione Urbanistica**

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 80809 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

- 283 - 33
- 283 - 34
- 283 - 35
- 283 - 36
- 283 - 37

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE (per i terreni agricoli distinti con le particelle 33 – 34 – 35 – 36)
- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29\_54 delle norme di RUE (per il lotto distinto con la particella 37)

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

- Sezione di censimento n. 1388 - art. ISTAT delle norme di EXT;
- 39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;
- (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VP) Zone soggette a vincolo idrogeologico (ex R.D. 3267/1923) - art. 30 delle norme di PSC;
- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;
- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità dei Pianalti - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Unità idrogeologica di pedecollina (Pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Aree di rilevante interesse paesaggistico - art. 53 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;



- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- (VN) Area ad alta naturalità - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC

L'Ausiliario del Giudice provvederà a Acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobiliare pignorato, ove quello precedente avesse perso validità o nell'eventualità che il delegato alla vendita lo richieda.

**13.** Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Forlì si descrive quanto segue:

- richiesta di concessione P.G. 7187 del 3/3/1981 per ristrutturazione di fabbricato colonico di abitazione
- domanda di rinuncia P.G. 11849 del 6/4/1981 relativa a richiesta di concessione edilizia P.G. 7187/81 R.U. 917/81
- domanda di concessione edilizia P.G. 11565 del 4/4/1981 per riattamento fabbricato colonico
- Concessione edilizia n. 780/Anno 1981 del 23/6/1981 Prot. Spec. 1604/81 P.G. 11565/81
- domanda di modifiche a concessione edilizia, P.G. 33340 del 28/9/1982
- domanda di rinuncia P.G. 35058 del 12/10/1982 relativa a richiesta di concessione edilizia P.G. 33340 R.U. 4840/82
- domanda di modifiche a concessione edilizia, P.G. 37448 del 30/10/1982
- variante a concessione edilizia 780/2 del 12/1/1983 Prot. Speciale 5415/1982 P.g. 37448/82
- domanda di modifiche P.G. 40849 del 6/11/1984 relativa a concessione edilizia 780/2 del 12/1/1983 P.G. 37448 del 30/10/1982
- concessione edilizia in variante n. 780/3 del 16/1/1985 protoc. 40849/84 P.G. 5881/84
- diffida P.G. 40849/84 Prot. Speciale 5881/84 del 28/10/1985 a presentare domanda di abitabilità
- domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 protoc 46918 del 21/12/1985
- concessione in sanatoria n. 1710 del 29/7/1989
- abitabilità in sanatoria P.G. 46918/85 RU 8767/85 U.C. 580 del 29/9/1989
- domanda di abitabilità definitiva protoc. 19800 del 14/5/1994
- abitabilità P.G. P.G. 19800/94 n. 392 R.U. 3659/94 del 11/10/1994

**14.** L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità del fabbricato descritto, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati e rilasciati dal comune.

Relativamente alla presenza di difformità si evidenzia che al piano interrato la cantina di dimensioni maggiori è stata frazionata in due locali con la realizzazione di una parete trasversale in corrispondenza di un pilastro determinando due vani. La difformità è stata rilevata dal confronto fra lo stato attuale, gli elaborati depositati in comune e le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda gli alloggi alcune dimensioni interne non corrispondono



Altre difformità, potrebbero essere alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

L'aggiudicatario, potrà presentare le opportune istanze corredata dagli elaborati e con le sanzioni di legge, oltre all'aggiornamento catastale per il rilascio delle autorizzazioni in sanatoria. L'opportuna istanza dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

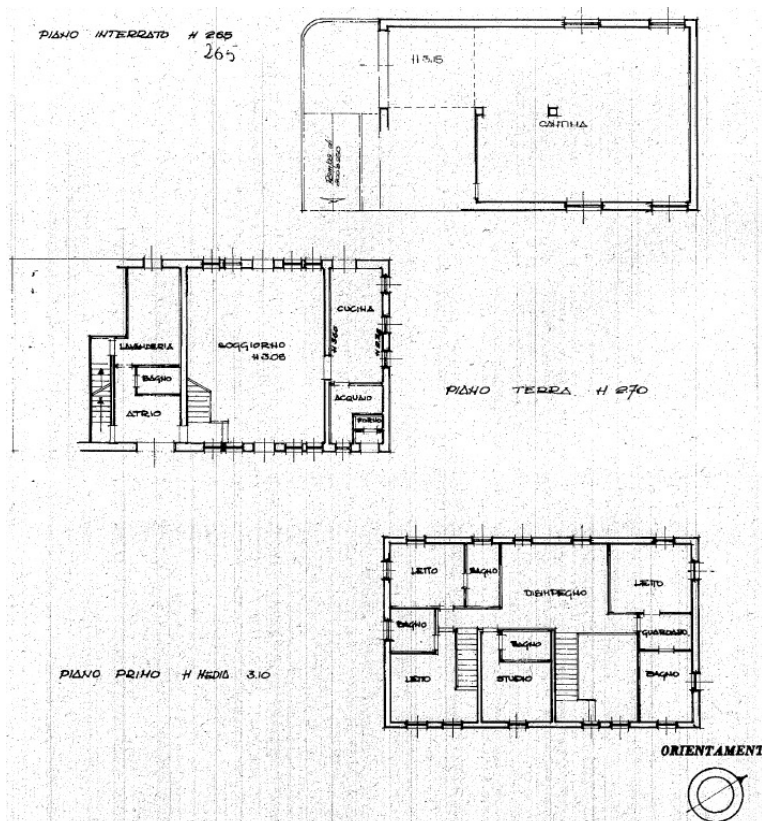
**15.** I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione, quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà degli Esecutati non è di natura concessoria ma in proprietà.

**16. – 17.** Le unità abitative sono dotate di certificazione energetica (Ape)

Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 1 ha assunto il numero 04342-202773-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 175,41.09 kWh/mq anno.

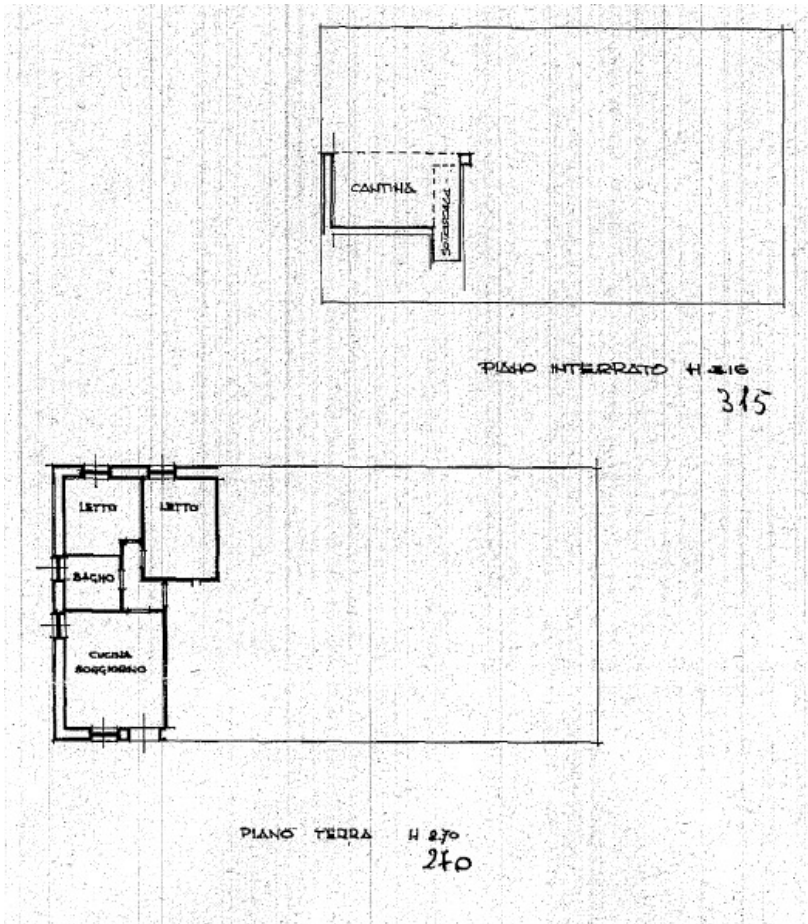
Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 2 ha assunto il numero 04342-202778-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 176,38 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti dal \*\*\*\*\*.



Comune di Forlì fg. 283 particella 37 subalterno 1





Comune di Forlì fg 283 particella 37 subalterno 2

18- 19. Le unità immobiliari descritte, destinate catastalmente ad abitazioni e pertinenze sono state censite al NCEU e al NCT e rappresentate in mappa.

**20. LOTTO 1 in Forlì via delle Caminate 26 costituito da unità abitativa distinta al foglio catastale 283 particella 37 sub 1 (categ. A/3 classe 6) e unità abitativa distinta al foglio catastale 283 particella 37 sub 2 (categ. A/3 classe 3) e pertinenze oltre all'area dove insiste il fabbricato**  
**LOTTO 2 costituito dai terreni agricoli distinti al foglio catastale 283 particelle 33 – 34 – 35 – 36 di mq. 78.854**

**STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI DI STIMA**

*Il Perito Estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili in capo alla presente esecuzione immobiliare ha ritenuto di procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo criteri che si vanno ad enunciare.*

*Per far ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti urbanistici che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione del/i bene/i da stimare. Oltre a questi aspetti di tipo edilizio – urbanistico sono stati considerati anche quelli eventualmente restanti, capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (es. stato di conservazione, vizi, ubicazione, vocazione territoriale, servizi infrastrutture, locazioni, incidenza di eventuali costi manutentivi futuri, ecc.)*

*Attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile/i con le planimetrie in possesso, si è proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori.*

*Altro elemento di valutazione è quello relativo alla destinazione d'uso attestata ad ogni singolo immobile, ed i vincoli a cui risulta legata anche eventualmente da specifiche scritture.*



*Per la valutazione dei beni oggetto del presente paragrafo, si è ritenuto adottare il criterio ritenuto più congruo ed attualmente riferibile alla specificità dello/gli stesso/i.*

*In particolare si è proceduto alla determinazione del valore di stima della/e "unità immobiliari" già catastalmente definita/e: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti da trasferire, ed una più facile determinazione del loro valore.*

*Nel caso specifico quello tecnico-comparativo, basato sulla considerazione delle superfici, delle destinazioni secondo i prezzi correnti di mercato.*

*Quando l'unità immobiliare/i sia/no costituita/e da porzioni a diversa/e destinazione/i, si procederà all'applicazione di eventuali coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile/i in questione.*

*L'assunzione di questi elementi, determinati discrezionalmente dal Perito, può essere conseguenza anche di una analisi degli eventuali "usi e costumi" locali (in quanto l'immobile verrà collocato in quella realtà), ed adattabili alla specificità dell'immobile (coefficienti).*

*Il valore unitario adottato, se non diversamente indicato nell'analisi di calcolo, è comprensivo della incidenza delle parti comuni, fra cui l'area coperta e scoperta, etc.*

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

*Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il prezzo del più probabile valore dell'immobile (identificazione dell'area, il territorio e la zona sul quale sorge l'immobile) evidenziando gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati, servizi presenti, al fine di ottenere un'analisi dettagliata che fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il valore di mercato e cioè le caratteristiche di posizione intrinseche e le caratteristiche di posizione estrinseche.*

*Si considereranno, oltre ai prezzi e/o valori noti, l'ubicazione del/i bene/i immobiliare/ii, il contesto in cui è inserito o sono inseriti, la tipologia del/i fabbricato/i, lo stato di conservazione, l'età, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e dell'immobile in generale, le caratteristiche edilizie – urbanistiche (unità difformi e quindi non regolari ai fini urbanistico edilizi) o regolari ai fini urbanistico edilizi, la tipologia costruttiva, la situazione attuale del mercato immobiliare; si ritiene opportuno intervenire sul prezzo al metro quadrato con applicazione di parametri di merito relativi alle condizioni principali, con parametro neutro 1,00, ed altri parametri per servizi, garage, terrazze, magazzini, depositi, cantine, soffitte, archivi, ecc.*

*Per la determinazione del computo delle superfici i criteri di valutazione sono stati adottati gli INDICI MERCANTILI previsti dal sistema SIM (Sistema Italiano Misurazione del 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI con coefficienti secondo le destinazioni presenti*

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto si considera il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al primo semestre del 2023 in Forlì – codice di zona E2 – microzona catastale n. 5 fascia/zona Magliano, Collina, San Lorenzo in Noceto, Massa, Ladino, San Varano...: residenziale, abitazioni civili – stato conservativo normale. Valore di mercato min. (€/mq) 1.250,00 e valore di mercato max (€/mq) 1.600,00

Le valutazioni per Immobiliare.it, indica per la zona dove insiste l'immobile in oggetto una valutazione per immobili residenziali in condizioni in buono stato un valore medio di 1.678,00

Da WikiCasa si rilevano la seguente valutazione per immobili di questo tipo, un valore minimo di 1.210,00 ad un valore massimo di €/mq 1.760,00

Considerato l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la tipologia dello stesso, la tipologia costruttiva secondo le tecniche del momento, il livello di finiture presenti (all'interno e all'esterno dell'immobile), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il grado di commerciabilità "normale - discreto" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti stadi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo; e le caratteristiche dell'immobile: unità abitativa e pertinenze.

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici quali nello specifico le superfici commerciali compresi i muri dell'immobile. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale comprenderanno anche quelle non regolarmente autorizzate da atti amministrativi. Le superfici lorde delle varie unità saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, come descritto in precedenza riferito agli Indici Mercantili.

Caratteristica urbanistica – catastale: non regolarità urbanistica catastale come descritto in apposito capitolo. Il valore di stima finale, dell'unità in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale che è stata calcolato nella tabella sotto, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione percentuale che riassume i fattori negativi descritti nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità di beni immobili. Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto, imposte dalle norme vigenti, infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in maniera forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.



Evidenzio che i criteri ed i coefficienti di ragguaglio della superficie commerciale sono stati determinati in base al Sistema Italiano Misurazione (SIM, dpr n. 139/1998) poi pubblicato nel codice Valutazioni Immobiliari, CVI, del 2018.

**LOTTO 1 -**

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.650,00

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI PIANO T - 1 - S1- fg. 283 particella 37 subalterno 1**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI PIANO T-1S1-</b>			
<b>PIANO TERRA</b>			
Vani di abitazione	184,60	1,00	184,60
<b>PIANO PRIMO</b>			
Vani di abitazione	176,15	1,00	176,15
<b>PIANO INTERRATO</b>			
Cantina	173,00	0,35	60,55
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>421,30</b>

**APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MINORI PIANO T - S1 - fg. 283 particella 37 subalterno 2**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Vani di abitazione	61,80	1,00	61,80
<b>PIANO INTERRATO</b>			
Cantina	16,80	0,25	4,20
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>66,00</b>

**AREA ESTERNA SCOPERTA PARCO-GIARDINO**

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<b>PIANO TERRA</b>			
Area pari al sedime del fabbricato	245,00	0,07	17,15
Superficie rimanente del lotto	1.385,00	0,01	13,85
<b>TOTALE</b>	metri quadri commerciali		<b>31,00</b>

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Lotto 1

- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95
- Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:
- Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00
- Coefficiente di Funzionalità = 1.00
- Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via delle Caminate



Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0,95$$

$$V = 1.650,00 \times 0.95 = \text{€}/ \text{mq } 1.576,50$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 421,30 \times 1.576,50 = \text{€. } 664.179,45$$

#### Lotto 2

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.80

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 0,90

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via delle Caminate

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.80 \times 1.00 \times 0,90 \times 1.00 = 0,72$$

$$V = 1.650,00 \times 0.72 = \text{€}/ \text{mq } 1.188,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 66,00 \times 1.188,00 = \text{€. } 78.408,00$$

La somma degli importi per le unità del fabbricato ammonta ad € 742.587,45

L'importo per l'area esterna di mq 31,00 x 1.650,00 ammonta ad € 51.150,00

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria e aggiornamento catastale per il fabbricato di abitazione (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti), a forfait € 3.500,00. L'importo rimanente sarà pari ad € 739.087,45 = (€ 742.587,45 - 3.500,00)

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%, pertanto il valore dell'edificio ammonterà ad € 662.028,70

La somma fra il valore del fabbricato e l'area esterna ammonta complessivamente ad € 713.178,70 = (662.028,70 + 51.150,00)

Il valore dell'edificio costituito da abitazioni, pertinenze e area esterna a parco giardino, oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di € 713.178,70 arrotondato ad **€ 713.200,00 (diconsi Euro settecentotredicimiladuecento/00)**

#### LOTTO 2

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, all'ettaro da considerare sia di € 20.000, moltiplicato per coefficienti correttivi al fine di dare il giusto valore alle destinazioni colturali presenti:

catasto terreni di detto comune al foglio 283 con i mappali:

- 33 seminativo, classe 5, ha 04.08.70 x 1.00 = ha 04.08.70

- 34 seminativo, classe 5, ha 00.21.10 x 1.00 = ha 00.21.10

- 35 seminativo, classe 5, ha 03.35.11 x 1.00 = ha 03.35.11

- 36 bosco misto, classe 2, ha 00.23.63 x 0.35 = ha 00.08.27

TOTALE

ha 07.73.18





ha 07.73.18 x 20.000,00 = €. 154.636,00

Il valore dei terreni agricoli con i coefficienti di ragguglio, oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 154.636,00 arrotondato ad **€. 154.600,00 (diconsi Euro centocinquantaquattromilaseicento/00)**

**21.** Nel caso in specie risulta pignorata l'intera quota di proprietà 1/1 (uno su uno) delle unità immobiliari poste in comune Forlì (FC) via delle Caminate 26, in particolare: al catasto fabbricati del Comune di Forlì (FC):

*al catasto fabbricati di detto comune al foglio 283 con i mappali:*

- 37 subalterno 1, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 6, vani 14, superficie catastale totale mq. 397, escluse aree scoperte mq 397, Rendita Euro 1.662,99
- 37 subalterno 2, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 63, escluse aree scoperte mq 63, Rendita Euro 289,22
- subalterno 3, piano T, bene comune non censibile

*al catasto terreni di detto comune al foglio 283 con i mappali:*

- 37 ente urbano ha 00.18.77
- 33 seminativo, classe 5, ha 04.08.70, reddito dominicale Euro 147,75, reddito agrario Euro 189,97
- 34 seminativo, classe 5, ha 00.21.10, reddito dominicale Euro 7,63, reddito agrario Euro 9,81
- 35 seminativo, classe 5, ha 03.35.11, reddito dominicale Euro 121,15, reddito agrario Euro 155,76
- 36 bosco misto, classe 2, ha 00.23.63, reddito dominicale Euro 3,05, reddito agrario Euro 0,73

Risulta pignorata la proprietà di:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1

**22.** \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1

**Lotto 1 Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e area scoperta**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo isolato destinato a due residenze, servizi pertinenziali al piano interrato, fa parte del lotto anche l'area esterna destinata a parco-giardino.

L'edificio si trova nella zona collinare del comune di Forlì, limitrofo ai comune di Predappio e Meldola.

Gli appartamenti hanno ingressi autonomi dall'esterno.

Il fabbricato ha planimetria catastale rettangolare, ha tre piani, un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La proiezione del piano terra ha una superficie maggiore nei confronti degli altri piani dell'edificio per la presenza di una appendice sul fianco nord.

Ha il tetto del tipo a capanna a due falde simmetriche, la copertura ad unica falda è perpendicolare al fianco dell'edificio.

L'alloggio di dimensioni maggiori occupa una porzione del piano terra, tutto il piano primo e parte del piano interrato (come da planimetrie catastali).

L'appartamento di dimensioni minori occupa una piccola porzione del piano terra ed una porzione della cantina al piano interrato.



Al piano interrato, con ingresso autonomo dall'esterno si accede alla centrale termica comune alle due unità.

L'accesso all'area avviene da un accesso a valle del fabbricato (nord est) e da un cancello posto a sud est, entrambi si affacciano su via delle Caminate

Il fabbricato si trova sul fronte stradale mentre la maggiore superficie dell'area scoperta è posta sul dietro dell'edificio.

Parti comuni del fabbricato e area esterna – finiture – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da centrale termica al piano interrato, rampa accesso al piano inferiore, area esterna e sedime e quanto recita l'art. 1117 del c.c.

L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato, vaste porzioni dei prospetti sono invase da vegetazione rampicante.

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni, con solai piani in pannelli strutturali e solaio di copertura con struttura portante e secondaria in legno massello ed interposte piastrelle di cotto. Il manto di copertura è in coppi curvi di cotto con lattoneria in lamiera di rame.

Le imposte esterne sono in legno, nelle finestre sprovviste di ante d'oscuro sono state installate inferriate metalliche. Le soglie e le banchine sono in pietra serena lavorata a rigatura.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne	intonacato e tinteggiato con presenza di vegetazione rampicante
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	tetto a due falde simmetriche e copertura ad una falda perpendicolare al fianco per l'appendice del piano terra
impianto di riscaldamento	caldaia comune ai due alloggi e boiler nella c.termica

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI (fg. 283 part 37 sub 1)**

Forlì via delle Caminate 26 piano S1-T-1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99

Descrizione dell'appartamento di dimensioni maggiori

L'abitazione di dimensioni maggiori è costituita da piano terra, primo e pertinenze al piano interrato.

L'accesso avviene nel soggiorno, questo per una porzione è a doppio volume, con la presenza di una scala per raggiungere il piano primo.

Dal soggiorno si accede alla cucina e da questa ad un piccolo servizio destinato a dispensa-acquaio. La cucina ed il vano acquaio si trovano nell'appendice nord presente al solo piano terra.

Dall'altra parte del soggiorno, si accede ad un vano atrio-spogliatoio con la presenza di un bagno e sulla parte ovest un locale lavanderia.



Il soggiorno ha due affacci (est e ovest) con ingresso sul lato est e finestre verticali di ampie dimensioni su entrambi i lati e accesso al parco-giardino sul prospetto ovest. Allo stesso piano sulla parte a sud, si trova l'atrio e il servizio igienico, quest'ultimo sprovvisto di finestra e il vano lavanderia con accesso sul prospetto ovest per il parco-giardino.

Dall'atrio si accede ad una scala di servizio per il piano primo, sulla proiezione del collegamento si trova la scala che dal piano seminterrato sbarca nella lavanderia.

Dalla scala del soggiorno, a vista, si accede ad un ampio soppalco destinato a disimpegno-salotto del piano primo con affaccio sul soggiorno. Da questo locale si raggiunge sul lato nord un guardaroba che disimpegna la camera da letto e un bagno.

Dal disimpegno, verso il lato sud si accede ad uno studio-camera da letto ed altre due camere. Tutte le camere usufruiscono del proprio bagno.

La scala di servizio con accesso dall'atrio sbarca nella zona delle camere poste a sud. I vani del piano primo hanno soffitti formati dall'intradosso del solaio tetto. La copertura è costituita da travi in legno massello, arcarecci e tavole o piastrelle di cotto.

Un forno di tipo domestico al piano terra, accessibile dall'esterno, si trova nella zona nord-est sul retro del locale dispensa-acquario.

#### Descrizione dell'appartamento più piccolo

L'altro appartamento, di dimensioni più contenute, occupa una porzione del piano terra, sul lato sud.

L'accesso avviene nella cucina-soggiorno, da questo si raggiunge il disimpegno notte dove si trovano due camere da letto ed il bagno.

L'appartamento ha la stessa quota per tutti i vani

Al piano interrato del fabbricato si trovano i servizi pertinenziali delle abitazioni. Una ampia cantina con accesso carraio raggiungibile dalla rampa posta a sud, frazionata trasversalmente con una parete e che da origine a due locali. Questi spazi sono abbinati all'appartamento di dimensioni maggiori.

La cantina, più interna di dimensioni ridotte, a fianco del locale centrale termica è catastalmente abbinata all'alloggio del piano terra. Non esiste una separazione fisica fra questa cantina e lo spazio adiacente.

La centrale termica ha accesso dall'esterno, dal lato della rampa, raggiungibile da uno spazio tra la rampa e il muro del fabbricato.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MAGGIORI (sub 1)

Finiture interne	intonacato e tinteggiato
Pavimenti	piano terra piastrelle di cotto di recupero, al piano primo assito di legno, bagni con di piastrelle di ceramica
Camini	sono nel soggiorno al piano terra, nel soppalco e nella cucina oltre ad un forno domestico esterno sul lato nord ovest
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente del tipo sottotraccia
scarichi	si
riscaldamento	si con corpi scaldanti in acciaio a colonna
porte interne	ad anta, in legno con specchiature
finestre e porte finestre	in legno con vetro camera
scala soggiorno	a vista del tipo a giorno con struttura in legno rustico con fascioni e pedate in legno



scala di servizio in muratura con pedate in mattoni di recupero e testata con moraletto di legno

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MINORI (sub 2)**

Finiture interne intonato e tinteggiato  
 Pavimenti piastrelle in cotto, bagno con di piastrelle di ceramica  
 Impianti:  
 idrico: presente  
 elettrico presente del tipo sottotraccia  
 scarichi si  
 riscaldamento si con corpi scaldanti in acciaio a colonna  
 porte interne ad anta, in legno con specchiature  
 finestre e porte finestre in legno con vetro camera  
 bagno è stata inserita la vasca

Nota bene: presenza di macchie di condensa su vaste porzioni degli intonaci delle pareti e dei soffitti

Descrizione dell'area esterna: parco-giardino e accesso al fabbricato

L'area esterna scoperta, di ampie dimensioni, è pressoché pianeggiante, destinata a verde con presenza di alberi, alcuni maestosi, che impreziosiscono sia il parco-giardino che l'edificio. Gli alberi si trovano sul fronte stradale, sui lati del vialetto che dal cancello a valle conduce al fabbricato e in particolare sul retro. Gli alberi si trovano nelle vicinanze dell'edificio e anche nella parte più lontana in prossimità dei terreni agricoli. Una notevole porzione dell'area è a prato.

E' presente una pergola limitrofa all'edificio nella zona cucina- soggiorno dell'appartamento di dimensioni maggiori.

Sull'area esterna è stato realizzato un piccolo manufatto per il ricovero della legna da ardere.

L'area esterna necessita di manutenzione e di governo per alcuni alberi.

Entrambi gli alloggi, come da certificati estratti dall'ufficio demografico di Forlì, sono occupati al momento del sopralluogo

**LOTTO 2 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI**

Il lotto catastalmente è composto nel seguente modo:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		Dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

I terreni agricoli ammontano ad una quantità complessiva di mq. 78.854 (ha 07 a 88 ca 54), in un corpo unico.

I terreni sono accessibili dalla bretella denominata via Ravaldino in Monte Mezzacosta, che inizia da via delle Caminate a nord della proprietà, che è tangente alla particella 33.



Catastralmente sono prevalentemente denominati a qualità seminativo ad esclusione della particella 36 con qualità bosco misto.

I terreni agricoli circondano la particella 37 (stessa proprietà) dove insiste il fabbricato di abitazione.

I terreni a destinazione agricola degradano verso ovest

Una ampia area con presenza di alberi fa da corona al lotto 37 nella parte a nord ovest.

Altre alberature, di varie essenze si trovano su altre superfici dei terreni agricoli. I terreni hanno destinazione seminativo, sono presenti piante di olivi.

I terreni si trovano sulla parte collinare del comune di Forlì.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-bassa.

L'acclività sparisce in corrispondenza del fabbricato dove non si riscontrano pendenze e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione con le opere effettuate all'intorno dello stesso.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni dalla costruzione del fabbricato, viabilità di accesso e dai percorsi all'interno dell'area agricola e delle opere e servizi connessi.

La zona è posta a sud/ sud-ovest del centro di Forlì, a ridosso dei confini con il territorio di Predappio e di Meldola.

La superficie è parzialmente piantumata con alberi di varie essenze, con olivi e risulta comunque come un'area governata nel tempo, vi sono alcuni alberi che necessitano di una manutenzione.

I terreni agricoli sono coltivati.

Nell'eventualità di locazione degli immobili si può considerare un importo per 'unità abitativa individuata con il subalterno 1 in €.1.300,00 mensili e per l'unità individuata con il subalterno 2 in €. 250,00 mensili.

Per i terreni agricoli si può considerare un importo complessivo di €. 2.400,00 annuali.

Il valore locativo si intende per immobili non ammobiliati.

Si potranno affittare le unità immobiliari dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

**24.** I codici fiscali sono i seguenti:

- \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*  
 - \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

**25.** Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Vicenza si evince quanto segue:

Il sig. \*\*\*\*\* ha contratto matrimonio a \*\*\*\*\* in data 25/6/1 \*\*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* || \*\*\*\*\*

Annotazioni sull'estratto di matrimonio: è stata stipulata convenzione matrimoniale il \*\*\*\*\*

**26.** L'unità residenziale individuata al fg. catastale 283 particella 37 sub 1 (categoria A/3 classe 6) - piano S1-T-1, al momento del sopralluogo, secondo i certificati demografici è occupata dal sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*



L'unità residenziale individuata al fg. catastale 283 particella 37 subalterno 2 (categoria A/3 classe 3); al momento del sopralluogo, secondo i certificati demografici è occupata dal sig \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* Non è stato reperito nessuno contratto di locazione, di comodato o altro

Sui terreni agricoli individuati al foglio catastale 283 particelle 33 in parte (pari a mq. 33.370), particella 34 e particella 35 in parte (pari a mq 31.461) per una superficie complessiva di mq. 66.941 (ha 6, ha 69, a 41) vi era un contratto di affitto con il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e residente a \*\*\*\*\*.

il contratto di affitto dei terreni era stato stipulato in data 11/11/2019 della durata di tre annate agrarie e scadente il 10/11/2022 intendendo il contratto già risolto tra le parti già disdettato di diritto e di fatto al momento della firma e non occorrendo nessun'altra comunicazione.

**27.** Non risulta nulla in tal senso

**28.** La proprietà dell'immobile è in capo a società a responsabilità limitata (srl)  
Gli immobili sono del tipo residenziale, la vendita sarà assoggettata applicando le norme e circolari vigenti al momento della cessione.

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

**30.** L'Esperto Stimatore provvede a depositare per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di Forlì, nel rispetto del termine indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'Allegato "A") allegando le planimetrie, la documentazione fotografica, planimetrie catastali, autorizzazioni, licenze, concessioni, stato di famiglia, certificati pubblicità immobiliare ed una copia depurata nel rispetto della Privacy senza riferimenti alle 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.

**31.** L'Esperto Stimatore provvede a inviare nel rispetto del medesimo termine, una copia del presente elaborato peritale all'Esecutato e/o Esecutati, al/ai creditore/i procedente/i ed al/i creditore/i intervenuto/i.

I documenti relativi alla presente pratica, depositati presso il Tribunale di Forlì sono stati scaricati e verificati con gli attuali strumenti informatici. Si allega alla presente la nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate da questo GE e copie di certificato APE (redatto al momento del deposito della presente perizia) e CDU.

Forlì 19 dicembre 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*  
(firmato digitalmente)



**RIEPILOGO**

Procedura Esec. Imm.re n. **231/2023 R.G.**

Giudice Dott. Danilo MAFFA

Creditore Procedente: \*\*\*\*\*

Debitore: \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*

Risulta pignorata l'intera proprietà di:

\*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/1 bene personale

\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , iscritta nel registro delle imprese di \*\*\*\*\* con codice fiscale e partita IVA \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* risulta titolare della piena proprietà degli immobili in oggetto in forza di:

- atto di trasferimento a \*\*\*\*\* di beni immobili a ministero di GESU' \*\*\*\*\* repertorio n. 2366/19813 registrato a \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* serie 1T, trascritto a \*\*\*\*\* al registro generale \*\*\*\*\* ed al registro particolare n. 17762.

Nell'atto istitutivo di \*\*\*\*\* – Trasferimento di beni al \*\*\*\*\* (rep. n. \*\*\*\*\* matrice \*\*\*\*\* ) è descritto: “...sui beni che costituiscono il \*\*\*\*\* , venga impresso un vincolo di destinazione tale per cui tali beni siano conservati, gestiti ed amministrati ad esclusivo beneficio dei soggetti in parola, assicurando e garantendo il passaggio generazionale a favore della propria Figlia e Moglie e/o valorizzando i beni in \*\*\*\*\* eventualmente anche con il trasferimento, in tutto o in parte, dei medesimi qualora oggettive circostanze economiche o familiari lo rendessero opportuno...”

“...Quanto sopra costituisce nel complesso un negozio di solidarietà familiare e rappresenta la “Finalità” di questo \*\*\*\*\* ”

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Forlì il 20 dicembre 2022 al registro generale n. 24717 e al registro particolare n. 16978, in favore di \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*

**Visura per soggetto**

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via delle Caminate 26

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99



2	283	37	2	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 63	289,22
---	-----	----	---	-----	---	--------	----------------	--------

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	283	37	Ente Urbano		18	77			

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliari indicate:

\*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) sede \*\*\*\*\* diritto di proprietà per 1/1.

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via delle Caminate 26  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

**Lotto 1 Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare e area scoperta**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo isolato destinato a due residenze, servizi pertinenziali al piano interrato, fa parte del lotto anche l'area esterna destinata a parco-giardino.

L'edificio si trova nella zona collinare del comune di Forlì, limitrofo ai comune di Predappio e Meldola.

Gli appartamenti hanno ingressi autonomi dall'esterno.

Il fabbricato ha planimetria catastale rettangolare, ha tre piani, un piano interrato, un piano terra ed un piano primo. La proiezione del piano terra ha una superficie maggiore nei confronti degli altri piani dell'edificio per la presenza di una appendice sul fianco nord.

Ha il tetto del tipo a capanna a due falde simmetriche, la copertura ad unica falda è perpendicolare al fianco dell'edificio.

L'alloggio di dimensioni maggiori occupa una porzione del piano terra, tutto il piano primo e parte del piano interrato (come da planimetrie catastali).

L'appartamento di dimensioni minori occupa una piccola porzione del piano terra ed una porzione della cantina al piano interrato.

Al piano interrato, con ingresso autonomo dall'esterno si accede alla centrale termica comune alle due unità.

L'accesso all'area avviene da un accesso a valle del fabbricato (nord est) e da un cancello posto a sud est, entrambi si affacciano su via delle Caminate

Il fabbricato si trova sul fronte stradale mentre la maggiore superficie dell'area scoperta è posta sul dietro dell'edificio.

**Parti comuni del fabbricato e area esterna – finiture – osservazioni di merito**





Le parti comuni del fabbricato sono costituite da centrale termica al piano interrato, rampa accesso al piano inferiore, area esterna e sedime e quanto recita l'art. 1117 del c.c.

L'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiato, vaste porzioni dei prospetti sono invase da vegetazione rampicante.

L'edificio ha struttura in muratura di mattoni, con solai piani in pannelli strutturali e solaio di copertura con struttura portante e secondaria in legno massello ed interposte piastrelle di cotto. Il manto di copertura è in coppi curvi di cotto con lattoneria in lamiera di rame.

Le imposte esterne sono in legno, nelle finestre sprovviste di ante d'oscuro sono state installate inferriate metalliche. Le soglie e le banchine sono in pietra serena lavorata a rigatura.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne intonacato e tinteggiato con presenza di vegetazione rampicante

Impianti:

idrico: presente

ascensori e montacarichi no

scarichi si

copertura tetto a due falde simmetriche e copertura ad una falda perpendicolare al fianco per l'appendice del piano terra

impianto di riscaldamento caldaia comune ai due alloggi e boiler nella c.termica

**DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI DIMENSIONI MAGGIORI (fg. 283 part 37 sub 1)**

Forlì via delle Caminate 26 piano S1-T-1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	283	37	1	A/3	6	14 vani	Totale: mq. 397	1.662,99

Descrizione dell'appartamento di dimensioni maggiori

L'abitazione di dimensioni maggiori è costituita da piano terra, primo e pertinenze al piano interrato.

L'accesso avviene nel soggiorno, questo per una porzione è a doppio volume, con la presenza di una scala per raggiungere il piano primo.

Dal soggiorno si accede alla cucina e da questa ad un piccolo servizio destinato a dispensa-acquaiuto. La cucina ed il vano acquaiuto si trovano nell'appendice nord presente al solo piano terra.

Dall'altra parte del soggiorno, si accede ad un vano atrio-spogliatoio con la presenza di un bagno e sulla parte ovest un locale lavanderia.

Il soggiorno ha due affacci (est e ovest) con ingresso sul lato est e finestre verticali di ampie dimensioni su entrambi i lati e accesso al parco-giardino sul prospetto ovest.

Allo stesso piano sulla parte a sud, si trova l'atrio e il servizio igienico, quest'ultimo sprovvisto di finestra e il vano lavanderia con accesso sul prospetto ovest per il parco-giardino.

Dall'atrio si accede ad una scala di servizio per il piano primo, sulla proiezione del collegamento si trova la scala che dal piano seminterrato sbarca nella lavanderia.



Dalla scala del soggiorno, a vista, si accede ad un ampio soppalco destinato a disimpegno-salotto del piano primo con affaccio sul soggiorno. Da questo locale si raggiunge sul lato nord un guardaroba che disimpegna la camera da letto e un bagno.

Dal disimpegno, verso il lato sud si accede ad uno studio-camera da letto ed altre due camere. Tutte le camere usufruiscono del proprio bagno.

La scala di servizio con accesso dall'atrio sbarca nella zona delle camere poste a sud I vani del piano primo hanno soffitti formati dall'intradosso del solaio tetto. La copertura è costituita da travi in legno massello, arcarecci e tavelle o pianelle di cotto.

Un forno di tipo domestico al piano terra, accessibile dall'esterno, si trova nella zona nord-est sul retro del locale dispensa-acquario.

#### Descrizione dell'appartamento più piccolo

L'altro appartamento, di dimensioni più contenute, occupa una porzione del piano terra, sul lato sud.

L'accesso avviene nella cucina-soggiorno, da questo si raggiunge il disimpegno notte dove si trovano due camere da letto ed il bagno.

L'appartamento ha la stessa quota per tutti i vani

Al piano interrato del fabbricato si trovano i servizi pertinenziali delle abitazioni. Una ampia cantina con accesso carraio raggiungibile dalla rampa posta a sud, frazionata trasversalmente con una parete e che da origine a due locali. Questi spazi sono abbinati all'appartamento di dimensioni maggiori.

La cantina, più interna di dimensioni ridotte, a fianco del locale centrale termica è catastalmente abbinata all'alloggio del piano terra. Non esiste una separazione fisica fra questa cantina e lo spazio adiacente.

La centrale termica ha accesso dall'esterno, dal lato della rampa, raggiungibile da uno spazio tra la rampa e il muro del fabbricato.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MAGGIORI (sub 1)

Finiture interne	intonacato e tinteggiato
Pavimenti	piano terra piastrelle di cotto di recupero, al piano primo assito di legno, bagni con di piastrelle di ceramica
Camini	sono nel soggiorno al piano terra, nel soppalco e nella cucina oltre ad un forno domestico esterno sul lato nord ovest
Impianti:	
idrico:	presente
elettrico	presente del tipo sottotraccia
scarichi	si
riscaldamento	si con corpi scaldanti in acciaio a colonna
porte interne	ad anta, in legno con specchiature
finestre e porte finestre	in legno con vetro camera
scala soggiorno	a vista del tipo a giorno con struttura in legno rustico con fascioni e pedate in legno
scala di servizio	in muratura con pedate in mattoni di recupero e testata con moraletto di legno

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'ALLOGGIO DI DIMENSIONI MINORI (sub 2)

Finiture interne	intonacato e tinteggiato
Pavimenti	piastrelle in cotto, bagno con di piastrelle di ceramica
Impianti:	



idrico: presente  
 elettrico presente del tipo sottotraccia  
 scarichi si  
 riscaldamento si con corpi scaldanti in acciaio a colonna  
 porte interne ad anta, in legno con specchiature  
 finestre e porte finestre in legno con vetro camera  
 bagno è stata inserita la vasca

Nota bene: presenza di macchie di condensa su vaste porzioni degli intonaci delle pareti e dei soffitti

Descrizione dell'area esterna: parco-giardino e accesso al fabbricato

L'area esterna scoperta, di ampie dimensioni, è pressoché pianeggiante, destinata a verde con presenza di alberi, alcuni maestosi, che impreziosiscono sia il parco-giardino che l'edificio. Gli alberi si trovano sul fronte stradale, sui lati del vialetto che dal cancello a valle conduce al fabbricato e in particolare sul retro. Gli alberi si trovano nelle vicinanze dell'edificio e anche nella parte più lontana in prossimità dei terreni agricoli. Una notevole porzione dell'area è a prato.

E' presente una pergola limitrofa all'edificio nella zona cucina- soggiorno dell'appartamento di dimensioni maggiori.

Sull'area esterna è stato realizzato un piccolo manufatto per il ricovero della legna da ardere.

L'area esterna necessita di manutenzione e di governo per alcuni alberi.

Entrambi gli alloggi, come da certificati estratti dall'ufficio demografico di Forlì, sono occupati al momento del sopralluogo

**LOTTO 2 DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI**

Il lotto catastalmente è composto nel seguente modo:

Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		Dominicale	Agrario
1	283	33	Seminativo cl. 5	4	08	70		147,75	189,97
2	283	34	Seminativo cl. 5		21	10		7.63	9.81
3	283	35	Seminativo cl 5	3	35	11		121,15	155,76
4	283	36	Bosco misto cl 2		23	63		3,05	0,73

I terreni agricoli ammontano ad una quantità complessiva di mq. 78.854 (ha 07 a 88 ca 54), in un corpo unico.

I terreni sono accessibili dalla bretella denominata via Ravaldino in Monte Mezzacosta, che inizia da via delle Caminate a nord della proprietà, che è tangente alla particella 33.

Catastalmente sono prevalentemente denominati a qualità seminativo ad esclusione della particella 36 con qualità bosco misto.

I terreni agricoli circondano la particella 37 (stessa proprietà) dove insiste il fabbricato di abitazione.

I terreni a destinazione agricola degradano verso ovest

Una ampia area con presenza di alberi fa da corona al lotto 37 nella parte a nord ovest.



Altre alberature, di varie essenze si trovano su altre superfici dei terreni agricoli. I terreni hanno destinazione seminativo, sono presenti piante di olivi.

I terreni si trovano sulla parte collinare del comune di Forlì.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività medio-bassa. L'acclività sparisce in corrispondenza del fabbricato dove non si riscontrano pendenze e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione con le opere effettuate all'intorno dello stesso.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni dalla costruzione del fabbricato, viabilità di accesso e dai percorsi all'interno dell'area agricola e delle opere e servizi connessi.

La zona è posta a sud/ sud-ovest del centro di Forlì, a ridosso dei confini con il territorio di Predappio e di Meldola.

La superficie è parzialmente piantumata con alberi di varie essenze, con olivi e risulta comunque come un'area governata nel tempo, vi sono alcuni alberi che necessitano di una manutenzione.

I terreni agricoli sono coltivati.

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 80809 distinto al Catasto del Comune di Forlì al

Foglio – Mappali:

283 - 33

283 - 34

283 - 35

283 - 36

283 - 37

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE (per i terreni agricoli distinti con le particelle 33 – 34 – 35 – 36)

- Sottozona A6.3 - Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio - Ambiti di valore ambientale compromesso - art.29\_54 delle norme di RUE (per il lotto distinto con la particella 37)

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

- Sezione di censimento n. 1388 - art. ISTAT delle norme di EXT;

- 39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- (VP) Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VP) Zone soggette a vincolo idrogeologico (ex R.D. 3267/1923) - art. 30 delle norme di PSC;

- (VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;



- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità dei Pianalti - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Unità idrogeologica di pedecollina (Pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Area di fondovalle delimitata dalle zone dei "Pianalti" - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Aree di rilevante interesse paesaggistico - art. 53 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- (VN) Area ad alta naturalità - art. 54 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Strutture insediative puntuali - art. 7 delle norme di PSC

Le unità abitative sono dotate di certificazione energetica (Ape)

Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 1 ha assunto il numero 04342-202773-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 175,41.09 kWh/mq anno.

Il certificato APE relativo alla unità distinta al fg 283 particella 37 subalterno 2 ha assunto il numero 04342-202778-2021, scadente il 16/4/2031 che ha identificato la classe energetica E con EP gl,nren 176,38 kWh/mq anno.

I certificati sono stati redatti dai\*\*\*\*\*

#### LOTTO 1

Il valore dell'edificio costituito da abitazioni, pertinenze e area esterna a parco giardino, oggetto del presente lotto per l'intera proprietà **€. 713.200,00 (diconsi Euro settecentotredicimiladuecento/00)**

#### LOTTO 2

Il valore dei terreni agricoli del presente lotto per l'intera proprietà è di **€. 154.600,00 (diconsi Euro centocinquantaquattromilaseicento/00)**



**NOTE.**

- Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono 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 conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore;

Espletato l'incarico ricevuto, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Allegati :**

<i>descrizione</i>
<i>Allegato "A"</i>
<i>Documentazione fotografica</i>
<i>Visure catastali (attuali e storiche), piante planimetria estratte</i>
<i>Atto di compravendita</i>
<i>Contratto di locazione</i>
<i>Visure ipocatastali</i>
<i>Visura camerale</i>
<i>Certificati residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio</i>
<i>C.D.U. certificato destinazione urbanistica</i>
<i>Documenti comune di Forlì elaborati grafici e descrittivi</i>
<i>Copia certificato energetico delle unità abitative</i>

La presente relazione di stima si compone di n. 38 pagine dattiloscritte e numerate e degli allegati:  
A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria:

- Originale del presente elaborato, con relativi allegati, e l'ALLEGATO "A", dalle fotografie e dalle planimetrie
- Elaborato depurato (redatte nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy), e ALLEGATO "A",
- attestazione degli invii effettuati;
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Forlì 19 dicembre 2023

\_\_\_\_\_  
L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*

