

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 187/10 R.G. ES. IMM.

Con ordinanza del Giudice Esecutore Dott.ssa B. VACCA il sottoscritto Architetto Andrea SANTI, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 362 con domicilio in Forlì Via Giovita Lazzarini n.19, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni immobili oggetto della procedura espropriativa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.

FABBRICATI - Casa di civile abitazione di 3 unità abitative sito in Forlimpopoli, Loc. S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1017 costituita da tre appartamenti e da tre vani ad uso garage, con adiacente appezzamento di terreno agricolo; con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previsti dall' art.1117 del C.C., tra cui, in particolare l'area coperta dal fabbricato e quella scoperta di pertinenza. Il tutto confinante con Via San Paolo, parti comuni, salvo altri. **L'immobile per la proprietà di 1/1 è distinto all'Agenzia del Territorio Sezione**

Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al foglio 3, Particella n 171:

- **sub 1 categoria C/6, classe 3, m² 14 Rendita Catastale euro 34,71;**
- **sub 2 categoria C/6, classe 3, m² 22 Rendita Catastale euro 54,54;**
- **sub 3 categoria C/6, classe 3, m² 17 Rendita Catastale euro 42,14;**
- **sub 4 categoria A/2, classe 2, Vani 5 Rendita Catastale euro 542,28;**
- **sub 5 categoria A/2, classe 2, Vani 4 Rendita Catastale euro 433,82;**
- **sub 6 categoria A/2, classe 2, Vani 5,5 Rendita Catastale euro 596,51;**

L'area cortilizia, fra coperto e scoperto, pertinenza del fabbricato è distinta: all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al foglio 3, Particella n 171: **sub 7**

B.C.N.C. (Corte, Rampa) a tutti i sub ; **all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio n. 3** con la particella 171 avente una superficie catastale di m² 2033 ente urbano.

TERRENO AGRICOLO - L'adiacente appezzamento di terreno agricolo è distinto **all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio n. 3** con la Particella 173 avente una superficie catastale di m² 1890, classe 4, R.D. Euro 11,23, R.A. Euro 8,78.

STATO DI POSSESSO IMMOBILE – L'immobile attualmente risulta occupato dagli esecutati che dividono l'immobile in oggetto rispettivamente: Via San Paolo n. 1017 int. 1, la porzione immobiliare costituente Appartamento e servizi, identificato con il sub. 4, e locale garage, identificato con il sub. 1; Via San Paolo n. 1017 int. 2, costituente Appartamento e servizi, identificato con il sub. 5, e locale garage, identificato con il sub. 2; Via San Paolo n. 1041 int.3, costituente Appartamento e servizi, identificato con il sub. 6, e locale garage, identificato con il sub. 3. La porzione immobiliare a destinazione terreno agricolo, posta sul retro del fabbricato e relativa corte, attualmente risulta occupato dagli Esecutati che lo coltivano ad orto privato. Inoltre non risultano registrati contratti di locazione relativi all'unità immobiliare sita in Comune di Forlimpopoli, Loc. S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1017 e 1041 da me verificato tramite sopraluoghi, testimonianze ricevute e verifica dello stato d'uso in cui si trovano i locali.

FORMALITA' ,VINCOLI E/O ONERI- i beni immobili in oggetto, nella sua attuale consistenza di fatto e di diritto, oneri e servitù attive e passive, non hanno formalità ,vincoli e/o oneri da rilevare. **Vincoli condominiali** – i beni immobili in oggetto non presentano formalità ,vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene. In merito a questo ho verificato che non risulta incaricato nessun amministratore condominiale.

CONFORMITA' EDILIZIA IN RELAZIONE ALLA L.47/85 e succ. mod. La tipologia di zona dove sono inserite la porzioni immobiliari in oggetto nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio, Strumento Urbanistico Vigente del Comune di Forlimpopoli, in base alle disposizioni è la seguente: **A19-1** Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzati di pianura-larga

romagnola. Come indicato dall'estratto RUE tav.P1.RUE in allegato e da me verificato presso il Comune di Forlimpopoli. Da verifica effettuata presso l'archivio pratiche del Comune di Forlimpopoli, il fabbricato in oggetto, è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire n. 297/2004 del 06 dicembre 2004 Pratica n. 16666/2004 rilasciata dal Sindaco del Comune di Forlimpopoli; successivamente in data 04 agosto 2006 è stata presentata Denuncia Inizio Attività Prot. n.11718; inoltre in data 07 gennaio 2008 il Responsabile del Settore del Comune di Forlimpopoli ha trasferito la titolarità del Permesso di Costruire di cui sopra, a seguito di atto di compravendita; a cui si aggiunge la comunicazione, in data 05 marzo 2008, di Denuncia Inizio Attività Prot.n.3700; infine in data 06 maggio 2010 Pratica n. 16666/04 è stato rilasciato, dal settore Edilizia Privata del Comune di Forlimpopoli, il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. A tutt'oggi non vi è stata l'applicazione di provvedimenti sanzionatori e dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ritirate presso l'Agenzia del Territorio di Forlì, non sono state riscontrate difformità; l'immobile da un'attenta analisi risulta regolare ai sensi della Legge sul Condono Edilizio 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche, in quanto le opere realizzate non sono in contrasto con quanto risulta presso gli atti nei pubblici uffici Settore Edilizia Privata del Comune di Forlimpopoli.

DESCRIZIONE DEL BENE IN STIMA- Caratteristiche Zona_ Il tutto risulta ubicata in zona periferica al centro cittadino di Forlimpopoli. Appena usciti dalla Frazione S.Andrea in Rossano, si svolta a destra in Via San Paolo. L'immobile in questione si trova sulla sinistra su detta Via al civico 1017 e 1041. La porzione immobiliare ha l'accesso pedonale e carrabile direttamente dalla Via San Paolo ed è inserita in zona prevalentemente agricola con fabbricati limitrofi ad uso residenziale. **Caratteristiche Fabbricato_** la porzione immobiliare in oggetto con tipologia di edificio "condominiale ad appartamenti", destinata a residenza con relativi servizi è suddivisa su un livello fuori terra, collegata a corte comune di accesso. L'uso a

residenza, è quello originario e si può considerare l'immobile con buone finiture e in uno stato di buona conservazione; la posizione sud-ovest genera una buona prospettiva dell'intero fabbricato attribuendo una buona esposizione e affaccio. L'immobile nel suo complesso ha struttura portante in cemento armato con tamponamento esterno in laterizio ricoperto da intonaco al civile tinteggiato con tinta colore beige; le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura in legno a vista . La corte comune del complesso immobiliare non è recintata; in particolare sul fronte di ingresso su pubblica via, è presente una recinzione in corso d'opera costituita da zoccolo in cemento armato a vista, per il momento priva di elementi modulari in metallo. **PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO_** Si precisa che, le tre porzioni abitative e i relativi servizi e garage, sono per finiture, fattezze e composizione molto simili tra loro; durante i rilievi effettuati ho riscontrato che tutti i materiali in generale dell'immobile sono di buona qualità; inoltre le pareti divisorie sono in muratura di blocchi forati in laterizio; intonaco interno in malta di cemento. L'accesso esterno avviene attraverso portoncino blindato con rivestimento in legno di colore verde; i vari piani sono collegati da vano scala interno; si accede al piano Terra, dove si trovano le unità abitative divise tra loro; le porte interne sono in legno a vista tamburato di color noce chiaro; le finestre esistenti sono in legno color noce con vetro-camera tutte protette verso l'esterno da ante in alluminio del tipo a persiana di colore verde. La pavimentazione interna è in gres-porcellanato di grande formato montato in diagonale con colori sulla base del grigio, beige e stuccature di colore cemento; rivestimento alle pareti nei bagno in piastrelle di ceramica con formato di vario tipo: rettangolare del tipo attuale in commercio o tipo mosaico ecc; impianto elettrico dei tipo sottotraccia completo di prese, punti luce; impianto di riscaldamento del tipo gas-metano con elementi scaldanti a radiatore in acciaio tubolare con finitura color bianco.

Composizione interna_ Entrando lato fronte, su corte comune dal passo pedonale Via San Paolo al piano terra, passata la zona campanelli e portalettere con il terreno in leggera pendenza si arriva all'ingresso delle varie unità abitative:

Unità immobiliare identificata con sub.4 , posta a lato sinistro, civico n.1017, attraversando una zona portico-loggia aperta si accede ad ampio locale Cucina-Soggiorno con altezza variabile in quanto i locali sono a diretto contatto con la copertura; tale locale è collegato a balcone esterno posto sul lato retro; proseguendo si accede a locale disimpegno che distribuisce direttamente a locale bagno, camera letto matrimoniale collegata a locale guardaroba e accesso alla scala che conduce al piano sottostrada. Il locale sottotetto, con altezza variabile in quanto i locali sono a diretto contatto con la copertura, attualmente non è raggiungibile, ma è stata predisposta botola posta in prossimità del vano scala, come indicato nelle planimetrie catastali ed elaborati grafici; scendendo le scale si arriva alla zona servizi, piano sottostrada, con altezza costante di m 2,30, si accede al locale cantina, locale lavanderia e locale bagno in uso esclusivo all'unità immobiliare. Proseguendo, attraverso locale disimpegno si può arrivare al locale garage, **identificato con sub.1**, di utilizzo esclusivo. Uscendo sul retro si può utilizzare la corte comune spazio di manovra carrabile.

Unità immobiliare identificata con sub.5 , posta in zona centrale, civico n.1017, con altezza costante di m 2,70; si accede direttamente in ampio locale Cucina-Soggiorno; proseguendo si accede a locale disimpegno che distribuisce direttamente a locale bagno, camera letto matrimoniale collegata a balcone esterno e accesso alla scala che conduce al piano sottostrada. Il locale sottotetto, con altezza variabile in quanto i locali sono a diretto contatto con la copertura, attualmente non è raggiungibile, ma è stata predisposta botola posta in prossimità del vano scala, come indicato nelle planimetrie catastali ed elaborati grafici; scendendo le scale si arriva alla zona servizi, piano sottostrada, con altezza costante di m

2,30, si accede al locale cantina, locale disimpegno che distribuisce a locale bagno e locale ripostiglio in uso esclusivo all'unità immobiliare. Proseguendo, attraverso locale cantina si può arrivare al locale garage, **identificato con sub.2**, di utilizzo esclusivo. Uscendo sul retro si può utilizzare la corte comune spazio di manovra carrabile.

Unità immobiliare identificata con sub.6 , posta a lato destro, civico n.1041, attraversando una zona portico-loggia aperta si accede ad ampio locale Cucina-Soggiorno con altezza variabile in quanto i locali sono a diretto contatto con la copertura; tale locale è collegato sul lato retro a balcone esterno; proseguendo si accede a locale disimpegno che distribuisce direttamente a locale bagno, locale ripostiglio, camera letto matrimoniale e accesso alla scala che conduce al piano sottostrada. Il locale sottotetto, con altezza variabile in quanto i locali sono a diretto contatto con la copertura, attualmente non è raggiungibile, ma è stata predisposta botola posta in prossimità del vano scala, come indicato nelle planimetrie catastali ed elaborati grafici; scendendo le scale si arriva alla zona servizi, piano sottostrada, con altezza costante di m 2,30, si accede al locale cantina, locale lavanderia e locale bagno in uso esclusivo all'unità immobiliare. Proseguendo, attraverso locale disimpegno, si può arrivare al locale garage, **identificato con sub.3**, di utilizzo esclusivo con annesso locale ripostiglio. Uscendo sul retro si può utilizzare la corte comune spazio di manovra carrabile.

Calcolo delle Unità immobiliari per Superficie Commerciale (S.U.L.) :

Unità immobiliare sub.4 e sub.1, civico n.1017, tale porzione immobiliare, misura una superficie abitativa misura in totale m² 64 circa moltiplicata al 100%; la superficie balconi e portico-loggia esistenti misurano in totale m² 18 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso non residenziale misura in totale m² 52 circa moltiplicata al 60%; la superficie del locale garage misura in totale m² 16 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso

sottotetto misura in totale m² 38 circa moltiplicata al 25%. Si calcola la superficie Commerciale **Unità immobiliare sub. 4 e sub.1**, pari a **m² 121** .

Unità immobiliare sub.5 e sub.2, civico n.1017, tale porzione immobiliare, misura una superficie abitativa misura in totale m² 60 circa moltiplicata al 100%; la superficie balcone esistente misura in totale m² 8 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso non residenziale misura in totale m² 42 circa moltiplicata al 60%; la superficie del locale garage misura in totale m² 26 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso sottotetto misura in totale m² 43 circa moltiplicata al 25%. Si calcola la superficie Commerciale **Unità immobiliare sub. 4 e sub.1**, pari a **m² 113** .

Unità immobiliare sub.6 e sub.3, civico n.1041, tale porzione immobiliare, misura una superficie abitativa misura in totale m² 75 circa moltiplicata al 100%; la superficie balconi e portico-loggia esistenti misurano in totale m² 18 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso non residenziale misura in totale m² 68 circa moltiplicata al 60%; la superficie del locale garage misura in totale m² 20 circa moltiplicata al 50%; la superficie dei locali ad uso sottotetto misura in totale m² 35 circa moltiplicata al 25%. Si calcola la superficie Commerciale **Unità immobiliare sub.4 e sub.3**, pari a **m² 144** .

TERRENO AGRICOLO _Per l'appezzamento di terreno agricolo posto sul retro adiacente alla corte del fabbricato principale, si può attribuire una scarsa appetibilità in virtù della sua superficie agricola m² 1890 e in quanto è accessibile solo attraverso la corte antistante. Si può considerare, visto lo stato dei luoghi, come una pertinenza dell'immobile o ampliamento della corte attuale stessa.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE - VALUTAZIONE CON VALORE DI MERCATO-

Tenuto pertanto conto di quanto sopra esposto e della consistenza dell'immobile in oggetto composto da più unità immobiliari e servizi, indico quanto segue: per la realtà gradevole della

zona è appetibile commercialmente, poiché si tratta di in una zona tranquilla e ben servita; è dotato di buone finiture e l'età è stimata di circa 4 anni. Si potrà utilizzare il valore di mercato immobiliare confrontato presso le agenzie immobiliari di mia conoscenza, inoltre per la valutazione finale, si terranno in considerazione anche parametri tecnici, quali nello specifico le superfici commerciali, in precedenza calcolate, comprese dei muri di proprietà. Si dovrà poi moltiplicare i valori ottenuti dall'indagine di mercato per le superfici commerciali. Ne consegue:

Unità immobiliare Abitazione sub 4 e Garage sub 1

Superfici commerciale calcolata m^2 121 circa x Euro/ m^2 1600,00 = Euro193.600,00 arrotondato in difetto a **Euro 193.000,00 (diconsi euro centonovantatremila/00).**

Unità immobiliare Abitazione sub 5 e Garage sub 2

Superfici commerciale calcolata m^2 113 circa x Euro/ m^2 1600,00 = Euro 180.800,00 arrotondato in difetto a **Euro 180.000,00 (diconsi euro centoottantamila/00).**

Unità immobiliare Abitazione sub 6 e Garage sub 3

Superfici commerciale calcolata m^2 144 circa x Euro/ m^2 1600,00 = Euro 230.400,00 arrotondato in difetto a **Euro 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00).**

Terreno agricolo _Superficie catastale m^2 1890 circa x Euro/ m^2 4,00 = Euro 7.560,00 arrotondato in difetto a **Euro 7.500,00 (diconsi euro settemilacinquento/00).**

Riepilogo Valutazione

Unità immobiliare Abitazione sub 4 e Garage sub 1	Euro 193.000,00
Unità immobiliare Abitazione sub 5 e Garage sub 2	Euro 180.000,00
Unità immobiliare Abitazione sub 6 e Garage sub 3	Euro 230.000,00
Terreno Agricolo di m^2 1890	<u>Euro 7.500,00</u>
Importo totale stimato	Euro 610.500,00

Il sottoscritto, preso in considerazione quanto precedentemente esposto, ha valutato il bene immobile nel suo complesso **Euro 610.500,00 (diconsi euro seicentodiecimilacinquecento/00).**

VALORE LOCATIVO – Il valore locativo di questo immobile nel suo complesso, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l’Agenzia del Territorio e dall’indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari di mia conoscenza in Forlì. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicate al precedente paragrafo, moltiplicata per il valore a m² di € 4,00 (valore minimo €/m² da tabelle Agenzia del Territorio) si determina il più probabile valore locativo di mercato dei beni immobiliari oggetto di stima Proprietà per 1/1:

Unità immobiliare Abitazione sub 4 e Garage sub 1 = m² 121 x €4,00 = Euro 484,00

Unità immobiliare Abitazione sub 5 e Garage sub 2 = m² 113 x €4,00 = Euro 452,00

Unità immobiliare Abitazione sub 6 e Garage sub 3= m² 144 x €4,00 = Euro 576,00

TERRENO AGRICOLO- A riguardo dell’appezzamento di terreno agricolo posto sul retro adiacente alla corte del fabbricato il valore locativo di questo immobile nello stato in cui si trova **NON È VALUTABILE**, in quanto si trova per un solo utilizzo ad orto e in base ad eventuali richieste di vicini o interessati, si potrà determinare, a seconda del caso, un valore forfettario,

REGIME FISCALE- come da verifica atto di provenienza che si allega, la vendita è soggetta ad imposta di registro.

DIVISIBILITA’ DEL BENE – essendo nell’ipotesi pignorata una quota di proprietà pari ad 1/3 di ogni proprietario che determina la quota di piena proprietà 1/1 dell’unità immobiliare in oggetto non sussiste il presupposto della divisibilità.

CONCLUSIONE- Sulla base di quanto precedentemente esposto considero di avere espresso sufficienti risposte ai quesiti posti dal G.E., lo scrivente C.T.U. definisce la vendita dei beni immobili oggetto di pignoramento da effettuarsi in **QUATTRO LOTTI immobiliari**:

LOTTO 1 – Unità immobiliare Abitazione sub 4 e Garage sub 1_Quota di piena proprietà 1/1 per la porzione di fabbricato condominiale di 3 unità abitative sito in Forlimpopoli, Frazione S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1017 comprendente: appartamento unifamiliare posto al piano terra numero dei vani 5 con annessi locali ad uso servizio posti al piano sottostrada, nonché locale garage sempre al piano sottostrada; l'alloggio unifamiliare, al piano terra è costituito da vano soggiorno - cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, locale guardaroba e balcone esterno; piano sottostrada con vano cantina, disimpegno, lavanderia, bagno e adiacente locale garage; si considera una superficie complessiva commerciale di m² 121,00. Inoltre sono presenti parti comuni area esterna e rampa carrabile e area comune scoperta anteriore; anno di costruzione 2004, anno di fine lavori 2010; stato di conservazione buono; consistenza attuale regolare ai fini urbanistici; stato attuale occupato dall'esecutato.

Importo totale stimato: Piena Proprietà di 1/1 € **193.000,00 (diconsi euro centonovantatremila/00)**. Valore Locativo mensile dell'immobile € **484,00** (diconsi euro quattrocentoottantaquattro/00);

LOTTO 2 – Unità immobiliare Abitazione sub 5 e Garage sub 2_Quota di piena proprietà 1/1 per la porzione di fabbricato condominiale di 3 unità abitative sito in Forlimpopoli, Frazione S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1017 comprendente: appartamento unifamiliare posto al piano terra numero dei vani 4 con annessi locali ad uso servizio posti al piano sottostrada, nonché locale garage sempre al piano sottostrada; l'alloggio unifamiliare, al piano terra è costituito da vano soggiorno - cucina, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e balcone esterno; piano sottostrada con vano cantina, disimpegno, bagno, ripostiglio e adiacente locale

garage; si considera una superficie complessiva commerciale di m² 113,00. Inoltre sono presenti parti comuni area esterna e rampa carrabile e area comune scoperta anteriore; anno di costruzione 2004, anno di fine lavori 2010; stato di conservazione buono; consistenza attuale regolare ai fini urbanistici; stato attuale occupato dall'esecutato. **Importo totale stimato:** Piena Proprietà di 1/1 € 180.000,00 (diconsi euro centoottantamila/00). Valore Locativo mensile dell'immobile €452,00 (diconsi euro quattrocentocinquantadue/00);

LOTTO 3 – Unità immobiliare Abitazione sub 6 e Garage sub 3_Quota di piena proprietà 1/1 per la porzione di fabbricato condominiale di 3 unità abitative sito in Forlimpopoli, Frazione S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1041 comprendente: appartamento unifamiliare posto al piano terra numero dei vani 5,5 con annessi locali ad uso servizio posti al piano sottostrada, nonché locale garage sempre al piano sottostrada; l'alloggio unifamiliare, al piano terra è costituito da vano soggiorno - cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale, e balcone esterno; piano sottostrada con vano cantina, disimpegno, bagno, ripostiglio e adiacente locale garage; si considera una superficie complessiva commerciale di m² 144,00. Inoltre sono presenti parti comuni area esterna e rampa carrabile e area comune scoperta anteriore; anno di costruzione 2004, anno di fine lavori 2010; stato di conservazione buono; consistenza attuale regolare ai fini urbanistici; stato attuale occupato dall'esecutato. **Importo totale stimato:** Piena Proprietà di 1/1 € 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00). Valore Locativo mensile dell'immobile €576,00 (diconsi euro cinquecentosettantasei/00);

LOTTO 4 –Terreno agricolo- Quota di piena proprietà 1/1 di terreno agricolo sito in Forlimpopoli, Frazione S.Andrea in Rossano, Via San Paolo n.1041,1041 costituito da una superficie catastale di m² 1890. A tale terreno posto sul retro adiacente alla corte del fabbricato principale, è accessibile solo attraverso passi carrai che insistono sulla corte

antistante. **Importo totale stimato:** Piena Proprietà di 1/1 € 7.500,00 (diconsi euro settemilacinquento/00). Valore Locativo mensile **NON È VALUTABILE** .

La presente perizia si compone di: N 12 pagine dattiloscritte. Allegati di perizia di cui:

Allegato "A" vari Lotti ; Doc. Fotografica vari Lotti N. 11 fogli con 22 foto; Estratto RUE Comune di Forlimpopoli; CDU Comune di Forlimpopoli; Estratto di mappa; Planimetrie e Elaborato planimetrico catasto urbano,.

Forli,

IL C.T.U. Andrea SANTI Architetto