

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**Giudice dell'esecuzione Dr.ssa B.Vacca**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N.260/09 R.G.ES. Giuramento del 12/05/2010

Promosso da :

**CASSA DEI RISPARMI DI FORLI' E DELLA ROMAGNA SPA**

\* \* \*

In data 12.05.2010, lo scrivente arch. Alessandro Lucchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio prestava giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione in oggetto, che gli conferiva l'incarico di rispondere ai quesiti:

1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al/i debitore/i a consentire la visita dell'immobile/degli immobili pignorato/i e con avvertimento che in difetto di collaborazione verrà sollecitato l'intervento del Giudice dell'esecuzione, con conseguente nomina di un Custode e ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. Provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
3. Identifichi esattamente il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, controllando se corrispondono ai dati indicati in pignoramento e descriva l'immobile/gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
4. Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli di acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo di acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.
5. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art.567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.
6. Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie dell'immobile/degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
7. Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc...);
8. Riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo di base al quale è occupato (es: contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione

dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc...), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

9. Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sull'immobile/sugli immobili pignorato/i, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello/degli stesso/stessi o connessi con il suo/loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di PRG, diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;
10. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (precisando in tal caso l'esistenza di spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art.63 disp.att. c.c.)), gravanti sul/i bene/i che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
11. Per i fabbricati verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
12. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;
13. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati);
14. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati e tenendo conto dei dati acquisiti;
15. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti se l'immobile/gli immobili sia/siano comodamente divisibile/i in natura, ovvero se la divisione

comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre un progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti sull'intero immobile anche con riferimento alle quote non pignorate;

16. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazioni d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
17. Accerti e provveda a fornire la Certificazione e/o Attestazione energetica ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (Linee Guida Nazionali sulla Certificazione Energetica – Direttiva Europea 2002/91/CE); con espressa autorizzazione ad avvalersi di ausiliari per la materiale redazione del certificato energetico;
18. Acquisisca il numero di codice fiscale del/i debitore/i esecutato/i;
19. Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad IVA); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
20. Provveda, se si tratta di terreno, ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/2001;
21. Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;
22. Provveda almeno 45 giorni prima del 29.09.2010, data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita, ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica;
23. Provveda a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato A), unendo due copie (costituite da perizia, allegato A, foto e planimetrie) in formato cartaceo e una copia su supporto informatico CD elaborata in formato PDF (le suddette copie nel rispetto della privacy non dovranno contenere alcun riferimento 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. Il C.T.U. provveda inoltre a depositare attestazione degli invii effettuati ai sensi del precedente punto, la nota professionale e i documenti oggi ritirati.

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

### Quesito 1

I debitori venivano avvisati a mezzo raccomandata a.r. (spedita in data 14.05.2010) della nomina a C.T.U. del sottoscritto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.260/09. Nelle raccomandate si invitavano i debitori a consentire la visita agli immobili oggetto di perizia.

La raccomandata inviata alla sig.ra \_\_\_\_\_ è stata riinviata al mittente per compiuta giacenza.

Il sig. \_\_\_\_\_, pur avendo ricevuto l'avviso, non ha provveduto a prendere contatti con il sottoscritto.

Dopo alcuni giorni ho contattato l'esecutato telefonicamente per prendere accordi ed effettuare il sopralluogo, ma anche in questo caso non è stato possibile fissare un appuntamento a causa delle condizioni di salute del sig.

Nel frattempo sono riuscito a mettermi in contatto con la sig.ra \_\_\_\_\_

la quale, anch'essa con problemi di salute, ha rimandato il sopralluogo a data da destinarsi.

### Quesito 2

E' stato quindi necessario richiedere una proroga di 30gg. per consentire agli esecutati di accompagnarmi presso gli immobili. I sopralluoghi sono regolarmente avvenuti in data 20 settembre 2010 (via Maroncelli) e 28 settembre 2010 (via Piave).

Dopo avere cercato inutilmente di ottenere la possibilità di accedere ai due fabbricati restanti, sono stato costretto ad avvisare il Giudice dell'impossibilità ad entrare; il sopralluogo in via Lughese è stato effettuato in data 12 ottobre 2010 alla presenza del custode nominato.

Sempre lo stesso giorno, accompagnato dal custode del Tribunale, ho cercato di attuare il sopralluogo anche in via del Bosco, ma inutilmente. Il sopralluogo in via del Bosco è stato effettuato in data 20.10.2010 alla presenza del custode del Tribunale.

### Quesito 3

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni, oggetto di pignoramento, sono costituiti da immobili così indicati:

**Immobilie 1:** Piena proprietà di unità immobiliare ad uso negozio sita in Forlì, via Piero Maroncelli n.30 e distinta presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- Foglio 177, part.2000, sub.2, Cat.C/1, Cl.9, piano Terra, mq.14, Rendita €564,69
- Quota di proprietà pari a 39/1000 sulle parti comuni del fabbricato come previste dall'art.1117 del C.C. tra cui si trova l'area coperta e scoperta censita al Fg.177, part.2000, Cl. Ente Urbano, mq.206.

Il bene è composto da un unico vano ad uso negozio da parrucchiera ed è accessibile direttamente dalla via Piero Maroncelli attraverso una porta a vetri con annessa vetrina che immette all'interno del locale; esternamente l'ingresso è chiuso con una serranda in ferro zincato verniciato ad apertura manuale. Il negozio si presenta controsoffittato a mt.2,70 da terra ed è dotato di rivestimento parietale a tutta altezza in laminato di colore chiaro. Il pavimento è realizzato in piastrelle di colore chiaro. Il locale è dotato di boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua e di una piccola stufa a gas metano per il riscaldamento dell'ambiente.

Il tutto è in discreto stato manutentivo anche se necessita di opere di manutenzione per il ripristino degli impianti inutilizzati da alcuni anni e per la loro messa a norma.

Internamente al locale, a destra dell'ingresso, si trova un vano con porta che immette all'ingresso comune del fabbricato (tale vano attualmente è chiuso da un pannello) accessibile da via Maroncelli per mezzo di un portone ligneo. Questa parte di edificio, di forma rettangolare, contiene il vano scala che conduce ai vari piani dell'immobile e permette l'accesso alla corte comune in cui si trova anche un piccolo w.c. ad uso condominiale.

**Immobilie 2:** Piena proprietà di unità immobiliare a civile abitazione con annesso garage sita in Forlì, via Piave n.41 e distinta presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- Foglio 143, part.599, sub.29, Cat.A/3, Cl.4, piano 2, vani 5,5
- Foglio 143, part.599, sub.9, Cat.C/6, Cl.4, piano Terra, mq.15
- Quota di 55/1000 su area coperta e scoperta del fabbricato distinta al Fg.143, part.599, mq.1.250, ente comune

L'appartamento di ca.mq.68,00 è situato al secondo piano di un fabbricato condominiale e risulta accessibile per mezzo del vano scala a doppia rampa con gradini in granito e pareti rivestite con carta da parati di colore chiaro, che collega i tre piani abitativi dell'immobile; il condominio non è dotato di ascensore.

Attraverso il portoncino d'ingresso si accede ad un disimpegno-corridoio sul quale si distribuiscono tutti i vani dell'appartamento. Il disimpegno di altezza rilevata circa mt.2,69/2,70, si presenta con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco ed una pavimentazione in piastrelle di gres di colore chiaro che continua sia nel vano "ingresso-soggiorno" di mq.18,13 (da planimetrie) sia nel vano "cucina" di mq.9,10 (da planimetrie), quest'ultima nella "zona cottura" ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza da terra di ca.mt.1,70; sia dal soggiorno che dalla cucina si accede al balcone attraverso due distinte porte finestre con infissi in legno e tapparelle in pvc. Il balcone (ca.mq.8,00) è dotato di un parapetto in elementi

prefabbricati in cemento, con pavimentazione in piastrelle da esterno in gres porcellanato di colore marrone scuro.

La “zona notte” è composta da due camere da letto ed un bagno. La camera da letto di dimensioni maggiori, dalle planimetrie allegate alla pratica edilizia, risulta essere di mq.14,00 (ovvero dimensionalmente sarebbe equiparabile ad una camera da letto matrimoniale secondo la normativa comunale), ma in realtà dalle misure rilevate in loco essa ha una superficie leggermente inferiore, ovvero di ca.mq.13,82 e, quindi, risulta essere una camera da letto singola. Questa camera ha una pavimentazione in parquet chiaro in piccoli listelli disposti a “spina di pesce” parzialmente usurati in alcuni punti, con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco e porta finestra (della stessa tipologia delle precedenti) che immette in un terrazzo di ca.mq.4,30 con le stesse finiture del precedente. Il terrazzo, sul parapetto confinante con l’altra proprietà, è sormontato da un vetro smerigliato anti-infortunio.

La camera da letto di dimensioni minori (mq.9,00 da planimetrie), presenta le stesse finiture della precedente con finestra dotata di infissi in legno e tapparella in pvc.

Il bagno di ca.mq.6,00 è dotato di tutti i sanitari in ceramica bianca con doccia (nei disegni allegati alla pratica edilizia in esso risulta collocata una vasca da bagno non presente), la pavimentazione è in piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale lungo tutte le pareti del vano che si presenta fino ad un altezza da terra di ca.mt.2,26.

L’appartamento è dotato di caldaia pensile installata nel vano cucina per il riscaldamento dei locali dotati, ognuno, di termosifone in alluminio verniciato di colore chiaro e per la produzione di acqua calda.

Il tutto è in buono stato di conservazione con finiture di tipo medio.

Il garage di ca.mq.15,30 situato al piano terreno del fabbricato condominiale, presenta un accesso carrabile di ca.mt.2,10 x mt.2,50 chiuso con portone in lamiera verniciata a doppia anta e apertura manuale.

L'appartamento risulta essere locato, mentre il garage è utilizzato dalla proprietà.

Si fa presente che il fabbricato è situato a poca distanza dalla rete ferroviaria e, dall'appartamento, si sentono distintamente i passaggi dei treni.

**Immobilie 3:** Quota di proprietà 1/2 su fabbricato a civile abitazione con annesso garage sita in Forlì, via del Bosco n.43, fraz.San Leonardo, e distinto presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- Foglio 189, part.67, sub.6, Cat.A/4, Cl.3, piano Terra, vani 3,5
- Foglio 189, part.67, sub.7, Cat.A/4, Cl.4, piano T-1, vani 5
- Foglio 189, part.67, sub.5, Cat.C/6, Cl.2, piano Terra, mq.27

L'immobile a civile abitazione si distribuisce al piano terra ed al primo piano di un fabbricato con annessa corte retrostante sulla quale sono esistenti dei fabbricati di servizio.

L'ingresso all'edificio, posto sulla via del Bosco, avviene attraverso un portoncino in alluminio e vetro smerigliato che si apre su uno stretto disimpegno in cui si trova la scala ad un'unica rampa che conduce al piano superiore: il disimpegno di ca.mq.5,80 si presenta con una pavimentazione in piastrelle di graniglia e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco dove, a destra della porta d'ingresso, è collocata una porta in legno verniciato che introduce alla camera da letto dell'appartamento al piano terra indicato catastalmente al Fg.189, part.67, sub.6. Quest'ultimo, di ca.mq.44,15 complessivi, è composto oltre che dalla camera sopra citata di ca.mq.16,82, da cucina di ca.mq.7,07, soggiorno di ca.mq.7,38 e bagno di ca.mq.2,95. La camera da letto presenta una pavimentazione in piastrelle di graniglia (che continua senza interruzioni nel vano cucina) con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco, e controsoffittatura in pannelli di faesite tinteggiati; lungo le pareti della camera da letto, sono visibili le tubazioni del gas dell'abitazione, oltre alle canaline che celano

l'impianto elettrico quasi completamente esterno alle murature. La camera si affaccia direttamente sulla pubblica via per mezzo di una finestra con infissi in legno e scuri esterni.

Dalla camera da letto per mezzo di una porta in legno verniciato di colore bianco, si accede direttamente alla cucina; questa, nella zona acquaio, ha un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica chiare fino a ca.mt.1,45 da terra, mentre le pareti restanti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Anche questo vano ha una controsoffittatura dello stessa tipologia della camera da letto dove, in più punti, sono evidenti ampie macchie di colore più scuro, probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua; la stessa cosa avviene lungo le pareti del locale.

Dalla cucina, si accede al soggiorno dell'appartamento pavimentato in piastrelle di gres con pareti rivestite parzialmente in perlinato (fino a ca.mt.1,20 da terra), mentre la parte restante è intonacata e tinteggiata di colore bianco; questo vano è controsoffittato con pannelli in fibra minerale. Dal soggiorno, scendendo due gradini (con un dislivello di ca.cm.32) si accede al bagno dell'abitazione attraverso una porta a soffietto in pvc, che immette nel locale pavimentato in piastrelle di ceramica di colore verde scuro e rivestimento parietale fino a ca.mt.1,75 da terra in piastrelle di ceramica di altra tipologia; il locale è dotato di sanitari in ceramica con doccia e, una piccola finestra per areare il vano, si apre al di sotto della tettoia (con copertura in latero cemento) posta tra il corridoio dell'ingresso al fabbricato e la corte.

Dalla cucina si accede alla corte esterna del fabbricato attraverso una porta a vetri con infisso in alluminio.

Come già accennato, dal corridoio d'ingresso del fabbricato, scendendo due gradini (con un dislivello di ca.cm.22) si accede ad una veranda coperta da una tettoia in latero-cemento alternata ad una struttura in legno e tavole lungo la quale passano le molteplici tubazioni degli impianti del fabbricato. Il vano, di ca.mq.7,90, si presenta pavimentato

in piastrelle di gres effetto legno con pareti tinteggiate sulle quali si notano ampie parti con distacco dell'intonaco.

In questo vano è collocata la caldaia per il riscaldamento dell'edificio.

La veranda comunica con un ulteriore vano di ca.mq.9,64, utilizzato a servizio ed indicato al sub.7 delle planimetrie catastali. Questo locale ha una pavimentazione in piastrelle di graniglia, con pareti intonacate e parzialmente tinteggiate parti delle quali rivestite in piastrelle di ceramica. Il soffitto del vano è per buona parte mancante, lasciando a vista la struttura del manto di copertura.

Dal servizio, attraverso un'apertura è possibile accedere all'autorimessa di ca.mq.23,45 censita al sub.5 delle planimetrie catastali. Il garage ha una pavimentazione in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate con tinte diverse, mentre il soffitto è realizzato con travi in legno lasciate a vista. Il passaggio carrabile dalla via del bosco avviene attraverso un ampio portone ad apertura manuale in ferro e vetro ad ante scorrevoli.

Al piano superiore dell'immobile (fg.189, part.67, sub.7) si accede salendo la ripida rampa che dall'ingresso porta al piano superiore, dotata di gradini rivestiti in marmo chiaro con corrimano in legno e soffitto rivestito in perlinato.

La scala conduce al disimpegno dell'appartamento di ca.mq.5,45, in qui si aprono i vani: soggiorno-cucina di ca.mq.20,21, bagno di ca.mq.3,84, ripostiglio di ca.mq.5,23 (utilizzato come camera da letto), e due camere di ca.mq.10,07 e mq.17,94.

Il disimpegno si presenta con una pavimentazione in piastrelle di ceramica utilizzate anche per il vano soggiorno-cucina con pareti intonacate e tinteggiate; in questo locale, illuminato ed areato attraverso una piccola apertura (con infisso in legno e tamponatura in vetro e plexiglass, dotata di scurone esterno verniciato) che si affaccia sulla corte del fabbricato, è collocata una stufa a legna e, nel soffitto è presente una botola per l'accesso al sottotetto.

Il vano cucina-soggiorno si affaccia sulla via del Bosco per mezzo di due finestre con infissi in legno e scuroni esterni del medesimo materiale; le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate di colore bianco con rivestimento parietale fino a ca.mt.1,65 da terra realizzato in piastrelle di ceramica nella zona cottura-acquaio. Il vano indicato come ripostiglio nelle planimetrie catastali, ma utilizzato come camera da letto, si presenta pavimentato in piastrelle di graniglia ed è illuminato da una finestra della stessa tipologia delle precedenti con affaccio sulla strada. Le pareti intonacate sono tinteggiate di colore blu fino a ca. cm.120 da terra mentre la parte restante è tinteggiata di colore bianco; il vano si presenta controsoffittato in pannelli di faesite sulle quali si notano ampie macchie dovute probabilmente ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Al bagno dell'abitazione si accede dal disimpegno attraverso una porta in alluminio e vetro smerigliato, scendendo un paio di gradini con un dislivello di ca.cm.32; esso presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimento parietale fino a ca.mt.1,75 da terra ed è dotato di sanitari in ceramica con doccia. Si notano ampie macchie di umidità e condensa tra il rivestimento parietale ed il soffitto.

La camera da letto di dimensioni minori ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica esagonali con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; il vano è illuminato ed areato per mezzo di una finestra con infissi e scuri esterni in legno che si affaccia sulla corte.

Attraverso una porta a doppia anta in legno verniciato si accede alla camera da letto matrimoniale (ca.mq.17,94) che presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; il vano è controsoffittato con pannelli di faesite verniciata in parte ammalorati, ed è illuminato da due finestre: una in legno verniciato di colore bianco in cattive condizioni, si affaccia sulla corte, l'altra con infissi in legno naturale, si affaccia sulla strada sottostante.

Ogni vano abitabile è dotato di termosifone in ghisa verniciato di colore chiaro, con caldaia posta al piano terreno (veranda) ed alimentata a gas metano.

Gli impianti non risultano essere a norma, in particolare l'impianto elettrico è quasi completamente esterno alla muratura e lasciato a vista.

Il complesso immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo e con un basso livello di finiture.

Sulla corte esterna, posta ad una distanza di ca.mt.3,76 dal fabbricato principale, è presente una costruzione di due vani non comunicanti tra loro e destinati a servizio (da planimetrie catastali) di ca.mq.22,39 e mq.16,33. Esternamente questo fabbricato è intonacato e non tinteggiato con copertura in lamiera grecata ed infissi in alluminio.

Il vano di dimensioni maggiori (utilizzato abusivamente come cucina – pranzo) ha una pavimentazione in piastrelle di gres di colore chiaro con rivestimento parietale nella zona acquaio-cottura, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; in tale vano è presente un camino per il riscaldamento dell'ambiente.

Il vano di dimensioni minori ha una pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate, mentre il soffitto è realizzato in pannelli coibentati con travi a vista. Una finestra con infisso in legno verniciato illumina il locale.

Tra l'edificio abitativo principale e lo spigolo del fabbricato ad uso servizio è stata abusivamente costruita una tettoia con copertura in eternit di ca.mq.25,00; la tettoia dovrà essere interamente rimossa.

La pavimentazione della corte tra i due fabbricati è realizzata in battuto di cemento, mentre la restante parte dell'area è lasciata a giardino in cui sono presenti due costruzioni; una costruzione in muratura (molto probabilmente edificata prima del 1967), ed un box in lamiera realizzato abusivamente.

**Immobile 4:** Quota di proprietà 1/6 su fabbricato a civile abitazione sito in Forlì, via Lughese n.66, fraz. San Tomè, e distinto presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al:

- Foglio 91, part.502, Cat.A/3, Cl.2, piano T-1, vani 5,5
- Foglio 91, part.502, Ente Urbano, mq.600

*Nota: Agli Atti di pignoramento, il terreno censito al Fg.91, part.502, è ancora indicato con la vecchia particella 57, soppressa nel 2007 per “allineamento mappe”*

L'immobile in oggetto risulta essere una piccola palazzina indipendente con annesso giardino, realizzata negli anni precedenti al 1967, composta da un unico piano abitabile (piano rialzato di ca.cm.38 rispetto al livello stradale) in cui è disposto un appartamento di ca.mq.79,14 ed altezza ca.mt.3,23 con annesso solaio al piano superiore. Sul retro della palazzina è presente un piccolo fabbricato ad uso “cantina – pro servizio”.

L'appartamento è composto da un corridoio su cui si aprono i vani “cucina”, “bagno” e tre “camere”, oltre al vano accessorio posto sul retro del fabbricato ed indicato come “deposito biciclette” di ca.mq.16,00.

L'ingresso dell'appartamento, definito da un corridoio di dimensioni ca.mt.6,58 x mt.1,28 risulta essere pavimentato in mattonelle di graniglia di colore prevalentemente scuro con pareti trattate fino a ca.mt.1,80 da terra con smalto lavabile in tinta ocra, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; da tale vano, attraverso una porta a soffietto in pvc di colore chiaro, si accede al vano cucina di ca.mq.9,43 con pareti in parte rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco fino a ca.mt.2,00 da terra ed in parte verniciate con smalto lavabile (lo stesso utilizzato nel corridoio) fino a ca.mt.1,80 da terra; le pareti restanti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione di questo vano è realizzata in piastrelle di graniglia di colore prevalentemente chiaro.

In successione alla cucina si accede al bagno dell'abitazione per mezzo di una porta in legno tamburato che immette nel vano di ca.mq.5,00 dotato di sanitari in ceramica con piatto doccia; la pavimentazione del bagno si presenta in piastrelle di colore scuro; in più punti sono evidenti riprese della pavimentazione con piastrelle di tipologia simile, probabilmente dovute a lavori svolti nel corso degli anni. Le pareti di questo locale si presentano rivestite in piastrelle di ceramica fino a ca.mt.1,80/2,00 da terra.

Proseguendo lungo il lato destro del corridoio si trova una delle tre camere da letto, di ca.mq.9,00 con armadio a muro e pavimento in piastrelle di graniglia in colore chiaro, con pareti e soffitto tinteggiati e verniciati di colore bianco.

Sul lato opposto, a sinistra dell'ingresso, due porte in legno tamburato immettono nelle due camere di dimensioni maggiori, ca.mq.16,92 e ca. mq.16,96 che presentano le stesse caratteristiche della precedente.

Ogni vano è dotato di finestre con infissi in legno verniciato, ed in tutti i locali sono situati termosifoni in ghisa verniciati di colore chiaro.

In fondo al corridoio, di fronte alla porta d'ingresso, una porta in legno tamburato immette in un piccolo vano disimpegno (ca.mq.1,80 ed altezza ca.mt.2,00) che attraverso una porta in ferro con due gradini permette di accedere al vano "deposito biciclette" posto ad un livello inferiore (ca.cm.38,00) rispetto a quello dell'appartamento.

Il deposito (che contiene la caldaia dell'appartamento) di ca.mq.15,74, presenta un'altezza interna variabile da cm.286 a cm.230 con due piccole finestre che si affacciano sul retro della palazzina ed un portone in ferro che permette di accedere alla corte esterna posta sul retro del fabbricato, ed in cui si trova la scala in ferro che conduce al piano superiore dell'abitazione utilizzato a soffitta e lasciata allo stato grezzo.

L'immobile è in uno stato di conservazione al limite della sufficienza ed è servito da luce, acqua e gas metano. L'impianto elettrico non è a norma.

A poca distanza dalla palazzina (ca.mt.4,80) un piccolo fabbricato ad uso cantina e sovrastante magazzino si erige su due piani (ognuno di ca.mq.15,50). Tale fabbricato coincide solo parzialmente con il disegno della licenza edilizia del 1965, esso infatti è in parte sviluppato orizzontalmente con l'aggiunta di un piccolo vano ad uso pollaio (con copertura in eternit) ed una tettoia in legno che definisce un ulteriore piccolo vano per il ricovero degli attrezzi. Al piano superiore del magazzino si accede salendo una stretta scala in ferro che immette in un vano allo stato grezzo, utilizzato a deposito.

Il terreno posto sul retro degli edifici è prevalentemente coltivato ad orto.

#### Quesito 4

##### Immobilie 1

Per Atto di Compravendita al rogito del dott. Paolo Barletta Notaio in Forlì, in data 26.04.1974, rep.18853/6440, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 07.05.1974, all'art.3189, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] diventano proprietari del bene sito in Forlì, via P.Maroncelli n.30 ad uso negozio e censito al N.C.E.U. al Fg.177, part.2000, sub.2.

Nel 1975, il terreno su cui sorge il fabbricato risulta censito al Fg.177, part.151, mq.474, Cl.Ente Urbano

Per Atto di Compravendita al rogito del dott. Paolo Barletta Notaio in Forlì, in data 12.05.1980, rep.34171/12822, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 10.06.1980, all'art.5011, i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] vendono alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il vano ad uso negozio sito in Forlì, via P.Maroncelli n.30 censito al N.C.E.U. al Fg.177, part.2000, sub.2.

Nel 1989, il terreno su cui sorge il fabbricato viene variato d'ufficio e diventa censito al Fg.177, part.539, mq.206, Cl.Ente Urbano

Nel 2005, per Variazione identificativi per allineamento mappe, la part.539 viene soppressa ed il terreno viene censito al Fg.177, part.2000, mq.206, Cl.Ente Urbano

Per Atto di Successione della sig.ra \_\_\_\_\_ nel 2006, il bene sopra indicato diventa di proprietà dei sig.ri:

- \_\_\_\_\_ quota 1/2
- \_\_\_\_\_ quota 1/2

## **Immobilie 2**

L'area su cui sorge il fabbricato fino al 1983 risulta in edificata e censita al Fg.143, part.20, ha.1, are.50, ca.89 di proprietà del Comune di Forlì, il quale, con "Atto pubblico di compravendita" ai rogiti del Notaio in Forlì, Oliveri Giorgio, la vende alla Società immobiliare \_\_\_\_\_.

Con "Atto pubblico di compravendita" del 08.05.1984, rep.45432/17066, ai rogiti del Notaio Barletta Paolo in Forlì, la Società immobiliare \_\_\_\_\_ vende alla S.N.C. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ la proprietà dell'area.

A seguito di Concessione edilizia e varianti, l'area viene edificata.

In data 12.12.1985, con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Barletta Paolo in Forlì, rep.50173/18323, Trascritto a Forlì il 02.01.1986, la S.N.C. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ vende ai sig.ri \_\_\_\_\_ l'immobile censito al N.C.E.U. al Fg.143, part.599, subb.29 e 9.

Dal 1986, per variazione d'ufficio, l'area censita al Fg.143, part.20 diventa di ha.1, are.45, ca.54.

Dal 1988, per variazione d'ufficio, la stessa area diventa di ha.3, are.25, ca.42, e nello stesso anno, a seguito di frazionamento n.372 si origina al Fg.143 la part.599 di mq.1.250.

Nel 1991 l'area passa dai terreni all'urbano e viene censita al Fg.143, part.599, Cl.Ente Urbano, ha.00, are.12, ca.50

### **Immobilie 3**

In data 14.01.1966 per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Matteo Zambelli in Forlì, rep.25129/6066, Trascritto a Forlì il 01.02.1966, reg.part.1006, la sig.ra \_\_\_\_\_ vende al sig. \_\_\_\_\_ una casa in Forlì, frazione San Leonardo, censita al N.C.E.U. al Fg.189, part.11e 67 sub.1 graffata 80 sub.1, 67 sub.2 graffata 80 sub.4, 67 sub.3 graffata 80 sub.3, 67 sub.4 graffata 80 sub.2

Nell'atto, la sig.ra \_\_\_\_\_ vende al sig. \_\_\_\_\_ una *“casa in pessime condizioni di consistenza e costruita in sasso, di piani 2, vani 6, accessori e pro servizi e corte annessa, sita nel Comune di Forlì, frazione San Leonardo, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune allibrata a pag.1575 e distinta nel foglio 189 con i mappali 67 sub.1 – 80 sub.1 – 67 sub.2 – 80 sub.4 – 67 sub.3 – 80 sub.3 – 60 sub.4 – 80 sub.2, con una consistenza di vani 9,5 ed una rendita di £.836; nel cessato catasto urbano allibrata a pag.10601 e distinta nel foglio 189 con il n.67, come casa di due piani e vani 4.*

*Confina con ragioni \_\_\_\_\_ strada provinciale per Carpinello, salvi ecc...*

*Detta vendita si fece ed accettò per il prezzo di £.800.000 interamente pagato e quietanziato.*

*La sig.ra venditrice rinunziò a qualsiasi ipoteca legale eventualmente nascente da detto atto”*

Nel 1985, per Successione legittima a \_\_\_\_\_ Trascritta a Forlì il 05.10.1985, reg.part.5308, il fabbricato censito al Fg.189, part.67, subb.1, 2, 3, 4 e part.80, subb.1, 2, 3, 4 passa alla sig.ra \_\_\_\_\_ e ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nella quota parte di 1/3 ciascuno.

Per Tipo mappale del 15.01.1986, l'attigua part.67 viene soppressa e sommata alla part.80 che diventa di mq.471 ad E.U..

Per Denuncia di Ampliamento del 28.01.1986, n.2271, al N.C.E.U. al Fg.189, le part.lle: 67 sub.1 graffata 80 sub.1, 67 sub.2 graffata 80 sub.4, 67 sub.3 graffata 80 sub.3, 67 sub.4 graffata 80 sub.2 vengono soppresse dando origine alla part.67, subb.5, 6 e 7.

Per Variazione identificativi ed allineamento mappe del 25.05.2005, la part.80 diventa part.839, ed il terreno risulta censito al Fg.189, part.839, Cl.Ente Urbano, ha.00, are.04, ca.71.

L'immobile diventa censito al Fg.189, part.839, subb.5, 6 e 7.

Per Denuncia di Successione della sig.ra \_\_\_\_\_ n.1168.1/2007 del 02.02.2006, in atti dal 21.02.2007, i sig.ri \_\_\_\_\_ diventano proprietari dei beni ognuno per la rispettiva quota di 1/2.

#### **Immobilie 4**

In data 16.04.1963, con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Bolognesi in Forlì, rep.43264/4904, Trascritto a Forlì il 19.04.1963, reg.part.3901, i sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendono ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ un terreno censito al C.T. di Forlì al Fg.91, part.57 (ex 19/P) di mq.600.

Con Denuncia di nuova costruzione n.2917/65 su tale terreno viene accatastato il fabbricato censito al Fg.91, part.502.

In data 29.12.1977, con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Paolo Barletta in Forlì, rep.27742/9798, Trascritto a Forlì il 25.01.1978, reg.part.770, il sig. [REDACTED] vende ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] un terreno censito al C.T. di Forlì al Fg.91, part.86 di mq.87.

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] *“hanno accettato e acquistato in parti uguali fra loro il seguente immobile: Frustolo di terreno posto in Forlì, nell’interno della strada provinciale di Villafranca, distinto nel vigente Catasto Rustico di detto Comune alla pag.16044, nel foglio 91 con la part.86 (già 69/c), avente una superficie catastale di mq.87; confinante con altra proprietà del venditore, altra proprietà degli acquirenti, ragioni , ecc...”*  
*...omissis...*

*“La vendita è stata fatta per il prezzo di £.435.000” ... “interamente versato e quietanziato”... “Il venditore ha rinunciato all’ipoteca legale”.*

Per Denuncia di Successione del sig. [REDACTED], Trascritta in data 23.09.1986, reg.part.5838, le sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ricevono per la quota di 1/3 ciascuna, i diritti di comproprietà di metà del terreno sito nel Comune di Forlì, frazione San Tomè, via Lughese, censito al Fg.91, part.57, mq.600, ed il fabbricato censito al Fg.91, part.502.

*Nota: Nella Denuncia di Successione non è citato il terreno censito al C.T. di Forlì al Fg.91, part.86 di mq.87.*

Per Variazione identificativi ed allineamento mappe del 22.06.2007 n.27353, il terreno censito al Fg.91, part.57, mq.600 origina la part.502 di mq.600.

L’immobile diventa censito al N.C.T. al Fg.91, part.502, mq.600.

### Quesito 5

Il creditore ha allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art.567, comma 2, ultima parte, c.p.c. redatta dal Notaio Cinzia Brunelli alla data del 5 febbraio 2010.

Sugli immobili non risultano successive formalità, iscrizioni e/o trascrizioni, da tale data al 10 settembre 2010 (data di Ispezione ipotecaria).

### Quesito 6

Planimetrie Catastali

### Quesito 7

In data 16.04.1963 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistano il terreno attualmente censito al N.C.E.U. di Forlì al Fg.91, part.502 (ex 57 e ex 19/P) di mq.600.

In data 29.12.1977 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistano anche il terreno attiguo attualmente censito al N.C.T. di Forlì al Fg.91, part.86, mq.87.

Nella Denuncia di Successione del sig. [REDACTED], Trascritta in data 23.09.1986, reg.part.5838 risulta regolare la successione della part.502, ma è omessa la successione del terreno censito al Fg.91, part.86, Qualità Frutteto, Classe 3, ha.00, are.00, ca.87; dalla Visura Storica per Immobile esso infatti risulta ancora intestato ai sig.ri [REDACTED] (deceduto il 28.12.1985) e [REDACTED] – per la rispettiva quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. In realtà, la quota di  $\frac{1}{3}$  del terreno spettava per successione a [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] e, di conseguenza, ai sig.ri [REDACTED] per successione alla sig.ra [REDACTED] spettava la quota di  $\frac{1}{12}$  ciascuno.

## Quesito 8

### **Immobile 1:**

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Forlì, in via Piero Maroncelli n.30, intestato a:

- quota di proprietà 1/2 (un mezzo) - eseguito
- quota di proprietà 1/2 (un mezzo) - eseguita

L'immobile è libero

### **Immobile 2:**

Porzione di Fabbricato sito nel Comune di Forlì, via Piave n.41, intestato a:

- quota di proprietà 3/4 (tre quarti) - eseguito
- quota di proprietà 1/4 (un quarto) - eseguita

L'immobile è affittato con regolare contratto di locazione n.2114 serie III, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il 17.03.2008. L'inizio della locazione è del 10.03.2008 per la durata di anni 4 (quattro) e scade in data 09.03.2012. Il canone di locazione è di €7.200,00 annui da corrispondersi a mezzo di bonifico bancario in rate mensili anticipate di €600,00 (seicento euro).

Il corrispettivo canone di €600,00 risulta essere congruo ai canoni di mercato.

### **Immobile 3:**

Fabbricato sito nel Comune di Forlì, via del Bosco n.43, intestato a:

- quota di proprietà 1/2 (un mezzo) esecutato
- quota di proprietà 1/2 (un mezzo) non eseguito

L'immobile è occupato dalla proprietà non eseguita

#### **Immobile 4:**

Fabbricato sito nel Comune di Forlì, via Lughese n.66, intestato a:

- quota di proprietà 1/12 (un dodicesimo) - eseguito
- quota di proprietà 1/12 (un dodicesimo) - eseguita
- quota di proprietà 1/6 (un sesto) - non eseguita
- quota di proprietà 4/6 (quattro sestanti) - non eseguita

L'immobile è occupato dalla proprietà non eseguita.

#### **Quesito 9**

L'immobile sito nella frazione San Leonardo, in via del Bosco, si trova in una zona a “Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio comunale” e “Tutela degli elementi della centuriazione”; per i restanti fabbricati non risultano esservi particolari formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura, che resteranno a carico dell'acquirente;

#### **Quesito 10**

**Immobile 1:** via Piero Maroncelli 30; vi sono oneri di natura condominiale – spese condominiali insolte .

**Immobile 2:** via Piave 41; vi sono oneri di natura condominiale – spese condominiali insolte .

## **Quesito 11**

Dalle indagini svolte presso gli uffici del Comune di Forlì relativamente ai beni in oggetto, sono stati riscontrati i seguenti atti :

### **Immobilabile 1:**

Non sono stati riscontrati atti e concessioni; l'immobile risulta essere stato edificato prima del 1967

### **Immobilabile 2:**

L'immobile risulta essere stato edificato con Concessione edilizia del 1984 P.G. n.44970 e successive varianti n.112/1 del 03.01.1985 e 112/2 del 12.07.1985 P.G. n.24771.

Abitabilità n.517 del 18.11.1985.

### **Immobilabile 3:**

Non sono stati riscontrati atti e concessioni; l'immobile risulta essere stato edificato prima del 1967

### **Immobilabile 4:**

L'immobile risulta essere stato edificato prima del 1967.

E stata trovata una Licenza per lavori edili n.33187 del 1965, P.G.n.18855 per costruzione di un pro-servizio ad uso cantina e legnaia.

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

## Quesito 12

**Immobili 1 – 2 – 3 - 4:** regolarmente censiti presso il N.C.E.U.;

## Quesito 13

Non si rilevano cambi d'uso ma, come già accennato, nell'immobile di via del Bosco vi è un diverso utilizzo del vano esterno destinato a “servizio”, in quanto esso viene adoperato a “cucina”.

## Quesito 14

### **Immobile 1:**

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €2.300,00/mq. a €3.500,00/mq., mentre gli affitti mensili variano da €11,50/mq a €17,50/mq..

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 3.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene. In considerazione del valore sopra indicato, si applicano coefficienti di differenziazione considerando che si tratta di negozio in buono stato di manutenzione in palazzo signorile in zona centrale della città, non munito di servizio igienico singolo:

Negoziò

$\text{mq.}17,25 \times 1 \times 0,80 \times 0,97 \times 1,40 \times \text{€}3.000,00/\text{mq.} = \text{€}56.221,20$

Parti comuni

€8.190,00

*Valore complessivo dell'immobile €64.411,20*

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO .....€. 64.500,00**

*Le misure sopra riportate sono state calcolate dalle Planimetrie catastali*

## **Immobilie 2:**

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €1.200,00/mq. a €2.100,00/mq., mentre gli affitti mensili variano da €4,50/mq a €7,00/mq..

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 2.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio-alto del mercato immobiliare, si stima il bene. In considerazione del valore sopra indicato, si applicano coefficienti di differenziazione considerando che si tratta di un appartamento con autorimessa in buono stato di manutenzione al secondo piano di un condominio di più unità immobiliari privo di ascensore; locato con regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in scadenza nel 2012.

### Appartamento

$(mq.68,00 \times 1 + mq.4,30 \times 0,50 + mq.8,00 \times 0,35) \times 0,75 \times 0,90 \times €2.000,00/mq. = €98.482,50$

### Autorimessa

$Mq.15,80 \times 1 \times 1,30 \times €850,00/mq = €17.459,00$

Parti comuni 55/1000 €22.542,00

*Considero la svalutazione dovuta alla locazione pari a 0,90 ed ottengo €124.635,15*

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO .....€ 125.000,00**

*Le misure sopra riportate sono state calcolate dalle Planimetrie catastali e dalla pratica edilizia*

### **Immobile 3:**

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €1.200,00/mq. a €1.600,00/mq., mentre gli affitti mensili variano da €4,00/mq a €5,30/mq..

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.200,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene. In considerazione del valore sopra indicato, si applicano coefficienti di differenziazione considerando che si tratta di pignoramento di una quota pari ad 1/2 dell'intera proprietà.

#### Appartamenti

$(mq.44,16 \times 1 + mq.83,52 \times 1) \times €1.200,00/mq \times 0,60 = €91.929,60$

#### Servizi

$mq.43,87 \times 0,33 \times €1.200,00/mq \times 0,70 = €12.160,76$

$mq.11,72 \times 0,33 \times €1.200,00/mq \times 0,60 = €2.784,67$

$mq.7,95 \times 0,90 \times 1.200,00/mq \times 0,60 = €5.151,60$

$mq.27,91 \times 0,90 \times 1.200,00/mq \times 0,70 = €16.563,96$

#### *Area esterna*

$Mq.77,00 \times 0,010 \times €1.200,00/mq + mq.243 \times 0,012 \times €1.200,00/mq = €4.423,20$

Totale valore dell'immobile.....€133.013,79

*Considero la quota parte di 1/2 ed una svalutazione del bene (in quanto quota) pari al 20% ed ottengo €53.205,516*

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO .....€ 53.000,00**

*Le misure sopra riportate sono state calcolate dalle Planimetrie catastali*

#### **Immobile 4:**

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da €1.800,00/mq. a €2.200,00/mq., mentre gli affitti mensili variano da €4,50/mq a €7,00/mq..

Considerando un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.800,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio-alto del mercato immobiliare, si stima il bene. In considerazione del valore sopra indicato, si applicano coefficienti di differenziazione considerando che si tratta di pignoramento di una quota pari ad 1/6 dell'intera proprietà.

#### *Appartamento*

$(mq.78,64 \times 1 + mq.16,06 \times 0,50 + mq.78,64 \times 0,20) \times 0,75 \times €1.800,00/mq. = €138.237,30$

#### Servizi

$(mq.32,44 \times 0,30 + mq.18,14 \times 0,20) \times 0,75 \times €1.800,00/mq. = €18.036,00$

#### Giardino

$Mq.472,00 \times 0,15 \times €1.800,00/mq. = €127.440,00$

Totale valore dell'immobile.....€283.713,30

*Considero la quota parte di 1/6 ed una svalutazione del bene (in quanto quota) pari al 30% ed ottengo €33.099,88*

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO .....€ 33.000,00**

*Le misure sopra riportate sono state calcolate dalle Planimetrie catastali e dalla Pratica edilizia*

### Quesito 15

**Immobilabile 1:** Pignoramento sull'intera proprietà

**Immobilabile 2:** Pignoramento sull'intera proprietà

**Immobilabile 3:** Pignoramento della quota di proprietà 1/2 (un mezzo)

**Immobilabile 4:** Pignoramento della quota di proprietà 1/6 (un sesto)

Non risultano ulteriori creditori intervenuti.

### Quesito 16

**Immobilabile 1:** Piena proprietà di vano ad uso negozio sito nel centro storico di Forlì, in via Piero Maroncelli n.30. Il vano di mq.14,00 calpestabili, privo di servizi igienici privati, risulta essere in buone condizioni, ed è dotato di boiler elettrico e stufa a gas metano. Vi sono parti comuni sul fabbricato per una quota di 39/1000, tra cui anche un piccolo w.c. posto sulla corte dell'immobile.

Si ipotizza un valore locativo di €480,00/mese

**Immobilabile 2:** Piena proprietà di appartamento di ca.mq.68,00 lordi al piano secondo di un fabbricato condominiale con annesso garage ca.mq.15,00 al piano terra. L'appartamento è composto da disimpegno-corridoio, soggiorno di mq.18,13, cucina di mq.9,10, due camere da letto di ca.mq.13,82 e ca.mq.9,00 e bagno di ca.mq.6,00, oltre ad un terrazzo di ca.mq.4,30 e balcone di ca.mq.8,00. Il tutto in buono stato conservativo. L'appartamento (con esclusione del garage) è locato con regolare contratto d'affitto in scadenza nel 2012.

Si ipotizza un valore locativo di €650,00/mese

**Immobilie 3:** Quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  su un fabbricato a civile abitazione disposto su due piani (piano terra e piano primo) con annessa area cortilizia retrostante e servizi, composto da appartamento al piano terreno di ca.mq.44,15 lordi con garage di ca.mq.23,45 e servizi di ca.mq.48,36, e appartamento al piano primo di ca.mq.83,52 lordi.

L'appartamento al piano terreno è composto da cucina (ca.mq.7,07), soggiorno (ca.mq.7,38), camera da letto (ca.mq.16,82) e bagno (ca.mq.2,95). L'appartamento al piano superiore è definito da disimpegno (ca.mq.5,45), cucina-pranzo (ca.mq.20,21), ripostiglio (mq.5,23), bagno (ca.mq.3,84) e due camere da letto (ca.mq.10,07 e ca.mq.17,94). Il tutto è in cattivo stato di manutenzione e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con impianti (elettrico – gas) non in regola con le disposizioni di legge; l'immobile è abitato dalla restante proprietà della quota.

Si ipotizza un valore locativo di €400,00/mese

**Immobilie 4:** Quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{6}$  di piccola palazzina indipendente a civile abitazione sita in Forlì, via Lughese 66.

L'immobile è composto da un unico piano abitabile di ca.mq.79,14 lordi con annesso vano a solaio al piano superiore.

L'appartamento è composto da un corridoio di ca.mq.8,40 che funge da disimpegno ai vani cucina (ca.mq.9,43), bagno (ca.mq.5,00) e tre camere (ca.mq.9,00, mq.16,92 e 16,96). Sul retro, accessibile dall'interno dell'abitazione, si trova un locale deposito di ca.mq.15,74. Esternamente all'immobile vi sono locali di servizio all'abitazione.

Il tutto sorge su un lotto di terreno di mq.600 (da Visure Catastali) in parte coltivato ad orto. L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione discrete e, attualmente, è abitato dalla proprietà della restante quota di  $\frac{4}{6}$ .

Si ipotizza un valore locativo di €470,00/mese.

### Quesito 17

Per la Certificazione energetica dell'edificio, il sottoscritto si è avvalso dell'arch.Ragazzini Marco, quale tecnico abilitato iscritto all'elenco regionale dell'Emilia Romagna dei Certificatori energetici.

### Quesito 18

### Quesito 19

Vendite soggette a tassa di registro

### Quesito 20

Non si tratta di terreno ma di fabbricati

### Quesito 21

E' stata richiesta proroga di gg.30

### Quesito 22

In data 05 novembre 2010 si è provveduto ad inviare copia dell'elaborato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, a mezzo posta ordinaria e posta elettronica;

Forlì, 05.11.2010

**IL CONSULENTE TECNICO**

(arch. Alessandro Lucchi)