

TRIBUNALE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa BRANCA MARIA CECILIA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 26/2024

Liquidatrice: Dott.ssa Sonia Guariglia

1

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Sonia Guariglia con studio in Forlì via A. Dragoni n° 57, in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 26/2024, per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- QUESITI:

Il perito stimatore:

1) identifichi esattamente i beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

2) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;

3) accerti se gravino 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;

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;

5) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc);

*6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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 fallimento, accerti 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 allegghi tutti i documenti rinvenuti;*

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico- artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro

carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale**;

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di pluralità di immobili omogenei;

15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;

17) 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. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;

18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da

effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

19) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che

verrà fornito dal Curatore.

- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Forlì-Cesena;
- richiesta dell'atto di provenienza presso il Notaio Eugenia Trofimenia Di Florio;
- ricerche presso il Comune di Forlì al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- sopralluogo presso l'immobile eseguito nella giornata del 02/07/2024 assieme al collaboratore di studio Fabio Fontemaggi, eseguendo il rilievo metrico dell'immobile al fine di verificare la regolarità della stessa rispetto agli elaborati grafici depositati sia in Comune che in Catasto, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.
- redazione di n° 1 Certificazione APE.
- redazione di pratica Docfa per aggiornamento al Catasto Fabbricati al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato;
- redazione di relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale della proprietà.

8

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nel Decreto di apertura della

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

procedura di liquidazione controllata.

* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 10/05/2024 Rep. n° 44/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata del sovraindebitamento nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì,

al Foglio 119,

Particella 1724 sub. 1, cat. A/3 di 6 vani,

Particella 1724 sub.2 cat. C/6 di mq. 21,

Particella 1724 sub.3 Ente Comune e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 119 Particella 1724, Ente Urbano di mq. 170.

Trascritto a Forlì il 24/05/2024 Art. 6.499.

NB: a seguito di pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente Perito Stimatore al fine di aggiornare la situazione catastale della proprietà allo stato dei luoghi il subalterno 1 e 3 sono stati soppressi originando, fondendosi fra di loro l'attuale subalterno 4.

9

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare alla data del 25/09/2024 in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito di approvazione di pratica di aggiornamento catastale.

Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni, di una Villetta a schiera "di testata" con annessa corte di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Forlì, in via Giovanni Virginio Schiaparelli n. 48, identificato,
al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì
al **Foglio 119,**

Particella 1724 sub.4 (ex sub.1 e 3), categoria A/3 di classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 553,90 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 1724 sub.2, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 21, Rendita Catastale €. 93,27;

al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì

al **Foglio 119**,

Particella 1724, Ente Urbano di mq. 170,

in capo alla ditta catastale:

..... , **proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con**

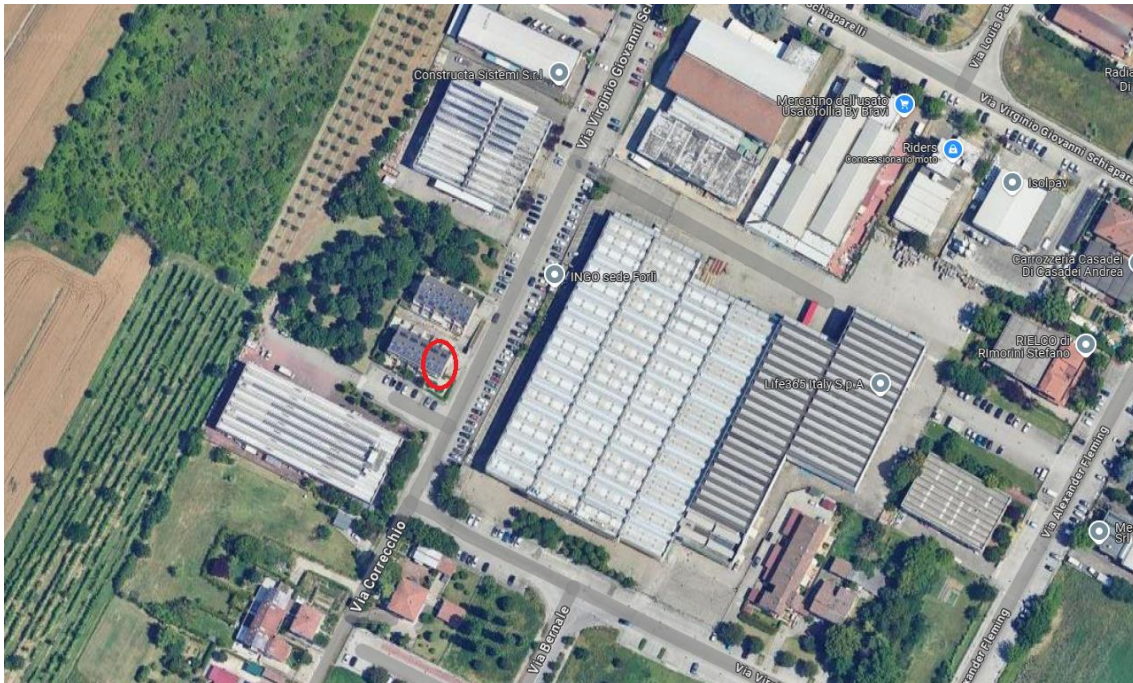
....., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

- Confini.

L'immobile confina con via Giovanni Virginio Schiaparelli, con parti comuni condominiali (Part. 1718), con la proprietà dei sig.ri (Part. 1725); salvo altri.

- Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, località Coriano, frazione urbana del comprensorio nord-est di Forlì, facilmente raggiungibile dall'Autostrada Adriatica A/14 uscita "Forlì", a breve distanza dal Centro Commerciale denominato "Punta di Ferro".



La zona ha carattere prevalentemente artigianale/produttivo con aziende di medio-piccole dimensioni e in parte residenziale di tipo sparso e nuovi complessi residenziali fra cui quello che ricomprende il bene oggetto di relazione.

La zona è accessibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione ed inoltre è servita di tutti i servizi di primaria necessità.

- Descrizione generale della proprietà.

Il porzione immobiliare oggetto di procedura fa parte di un complesso condominiale di tipologia a schiera che comprende villette a schiera per l'appunto, edificato nel 2012 a seguito di demolizione di preesistente fabbricato.

Di fatto il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica a schiera che si fronteggiano l'uno con l'altro con rampa e/o viale carrabile centrale in comune sul quale si aprono gli accessi alle autorimesse di servizio alle villette.



Ha struttura portante di tipo misto, con solai in latero-cemento ad eccezione di quello del piano interrato/terra che è del tipo a “bausta”, cappotto termico esterno finito con intonaco tinteggiato; copertura in legno coibentata a doppia falda spiovente con aggetti in cemento armato e tegole canadesi, grondaie e pluviali in lamiera di rame, i parapetti dei balconi sono in laterizio intonacato.

12



Sul tetto è presente impianto fotovoltaico a servizio di ciascuna villetta.



Ogni villetta del complesso immobiliare dispone di propria area cortilizia pertinenziale esclusiva e di propria autorimessa al piano sottostrada.

- Descrizione dettagliata della proprietà oggetto di stima.

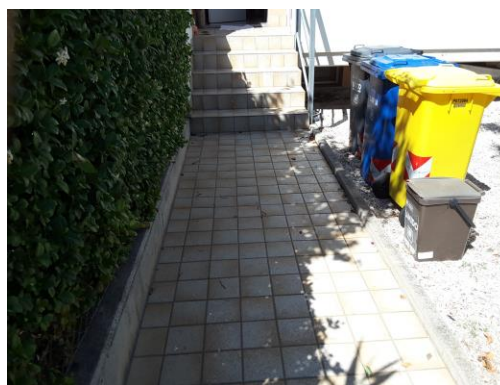
Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da una villetta a schiera con ingresso indipendente da scala esterna posta sulla corte esclusiva (sub. 4 ex sub.1 e 3) e un vano ad uso autorimessa al piano sottostrada (sub. 2).

Villetta (sub. 4 ex sub.1 e 3)

Trattasi di villetta a schiera di testata che si sviluppa da terra-cielo con giardino ad angolo avente accesso pedonale da strada di lottizzazione (traversa di via Schiaparelli) per mezzo di un cancello pedonale in profilati metallici che interrompe la recinzione a delimitazione del giardino/proprietà esclusiva di servizio.



La corte è in parte adibita a camminamento pedonale in materiale ceramicato da esterno e in parte a giardino con ghiaia e alberi di medio-alto fusto (ulivo, etc..).

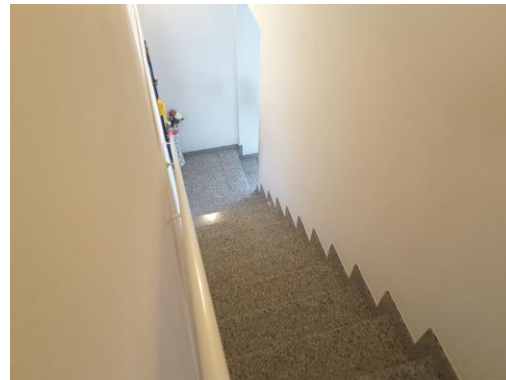


L'accesso alla proprietà è consentito per mezzo di una rampa di scale esterna pavimentata posta nel giardino con arrivo su un balcone dal quale è possibile accedere alla villetta.



I tre piani dell'abitazione sono collegati fra di loro da scala interna rivestita in granito e/o similare.

15



La zona giorno (piano terra) è composta da un soggiorno pranzo di circa mq. 24,00 e cucina di circa mq. 13,50. Nel medesimo piano è posto anche un piccolo disimpegno/pianerottolo della scala di accesso al piano sottostrada. Il piano sottostrada, dell'altezza utile netta di mt. 2,34 si compone di un vano

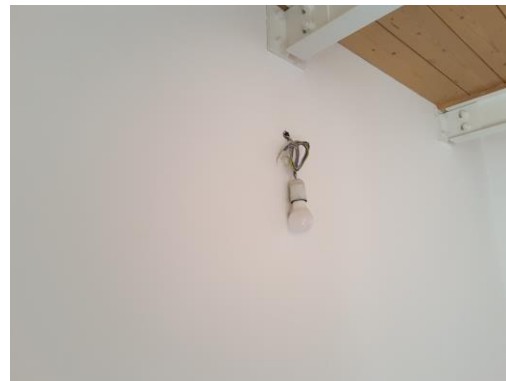
cantina della superficie di circa mq. 26,10 con camino a legna, utilizzato come tavernetta, un disimpegno/anti del bagno lavanderia di circa mq. 6,20.

Il piano primo, ospita una camera matrimoniale di circa mq. 14,30 con balcone e una camera da letto singola di circa mq. 9,00 anch'essa con terrazzo ed un bagno di circa mq. 5,30. Al piano primo, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità edilizio-catastale consistente nella realizzazione di un vano al piano secondo/sottotetto accessibile da rampa di scale in legno.



16

Tale vano è stato ricavato realizzando un solaio in travi di acciaio/ferro e tavolato in legno all'interno della camera da letto matrimoniale sfruttando il fatto che tale camera come anche il resto del piano primo aveva/ha il solaio a vista inclinato.



Con la realizzazione di tale solaio e creazione di ripostiglio al piano secondo la stanza da letto si è ridotta nell'altezza utile interna a mt. 2,54 in difformità dalla planimetria catastale d'impianto. Si presume che anche a livello edilizio - urbanistico quanto esposto sia una difformità al progetto depositato in Comune e allegato ai titoli edilizi autorizzativi poiché la camera da letto matrimoniale non sarebbe mai stata autorizzata con un'altezza interna netta di mt. 2,54 (altezza minima da regolamento edilizio e igienico-sanitario di mt. 2,70). Non lo si può dire con certezza in quanto il Comune a seguito della richiesta degli atti documentali per la proprietà oggetto di relazione non ha fornito alcun documento poiché l'archivio comunale è stato oggetto di allagamento con conseguente perdita e/o danneggiamento degli archivi e documenti.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo con materiali di rifinitura di tipo normale. Sono state accertate:

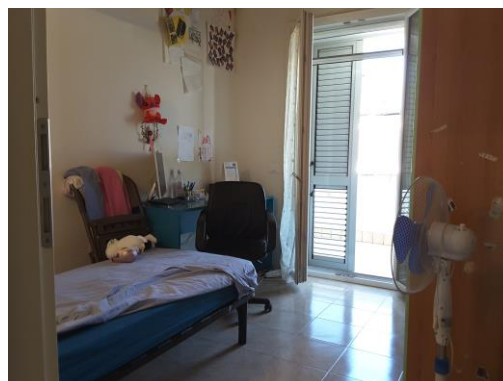
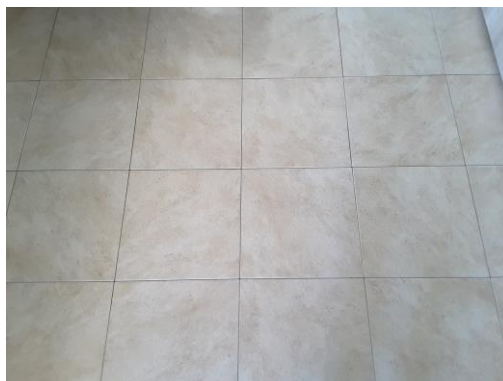
** macchie di umidità/condensa nella parete della scala al piano sottostrada;



**** crepe in corrispondenza sulla facciata esterna (fronte corsello carrabile) del marcapiano del solaio di calpestio del terrazzo della cucina.**



La pavimentazione di tutti gli ambienti è in materiale ceramicato dotata di battiscopa in legno di colore bianco.



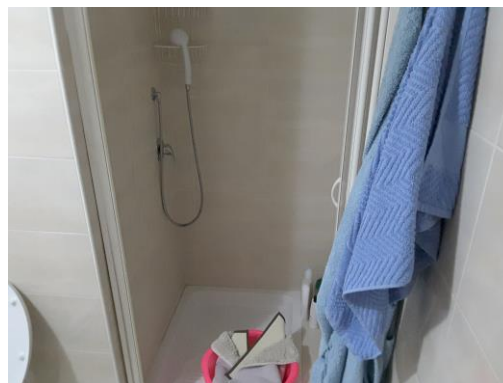
La stanza ricavata al piano secondo/sottotetto utilizzata come cameretta invece ha una pavimentazione in legno naturale.

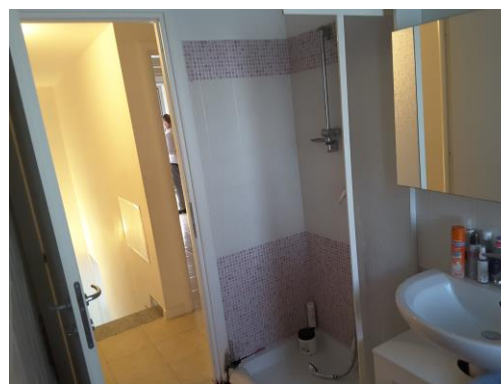
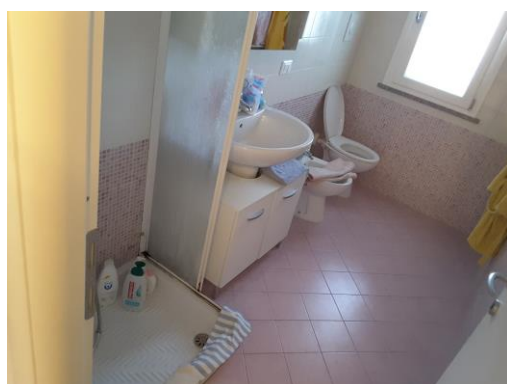
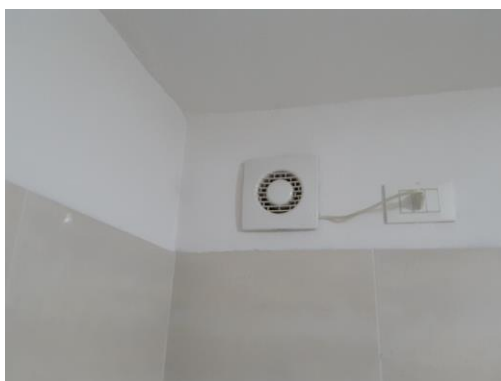


Entrambi i bagni (sia quello del piano sottostrada, sia quello del piano primo) sono anch'essi pavimentati con piastrelle di ceramica ma di diversa forma e colore ed hanno le pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate.

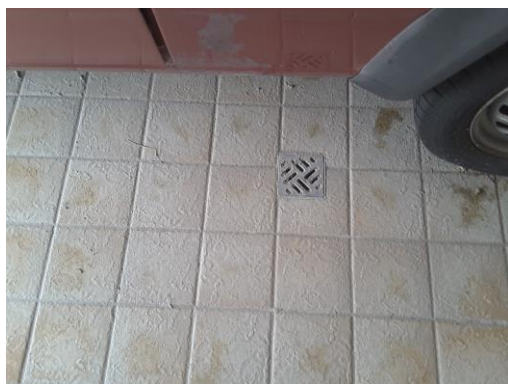
19

Sono dotati di tutti i vasi sanitari ed entrambi di box doccia. Nel bagno del piano sottostrada è presente anche la lavatrice con relativo scarico ed inoltre questo ambiente non essendo servito da finestra è dotato di impianto di aspirazione forzata.

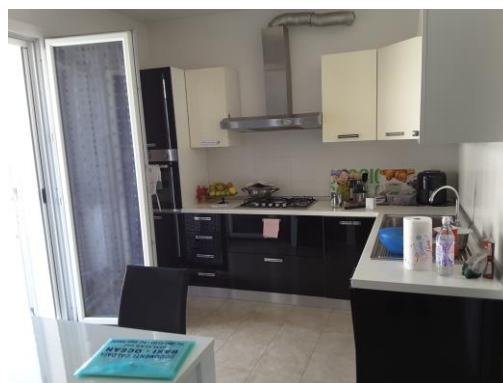
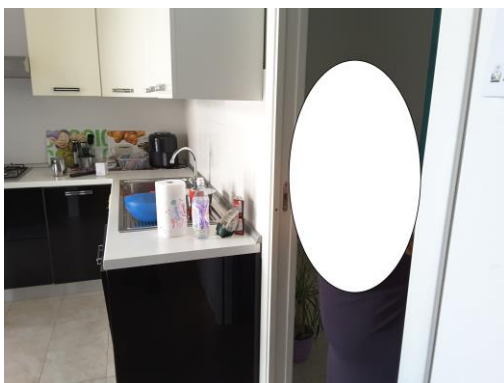
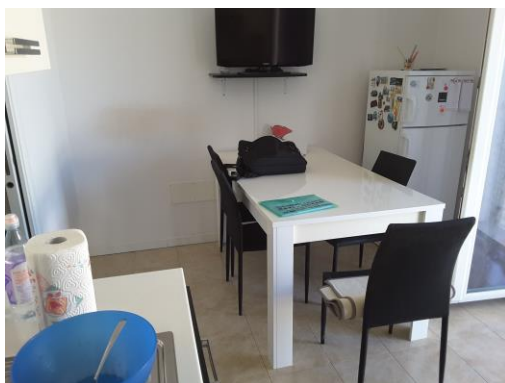
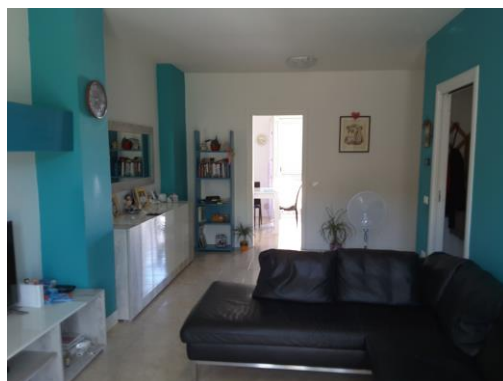




I balconi/terrazzi sono pavimentati con materiale ceramicato da esterno antigelivo tipo palladiana e sono dotati di parapetto in muratura intonacato e tinteggiato.

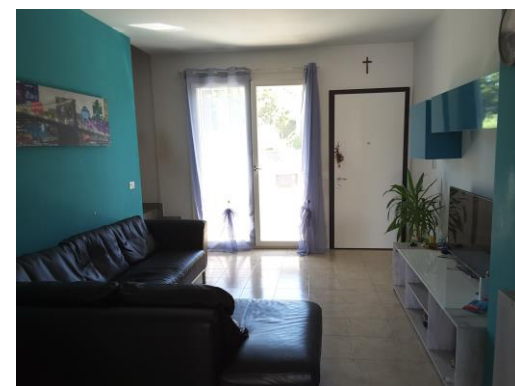
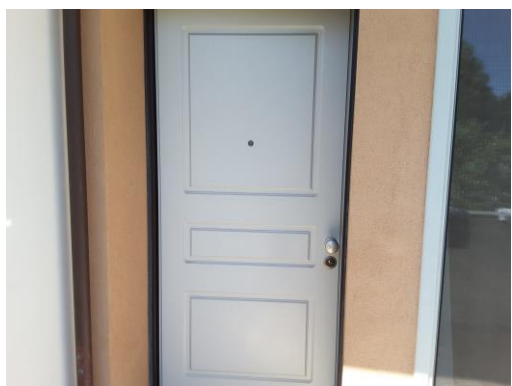
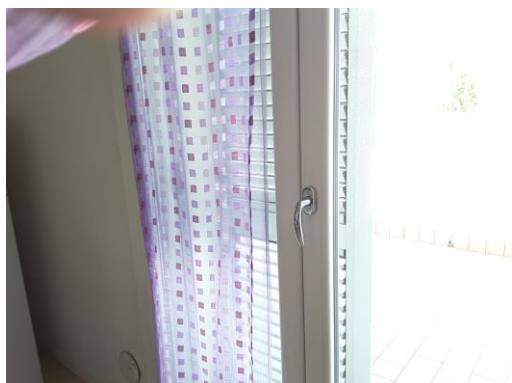


Le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate in prevalenza di colore bianco salvo il soggiorno pranzo con parti colorate, ad eccezione di quelle dei bagni anzidette e delle pareti attrezzate della cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco.

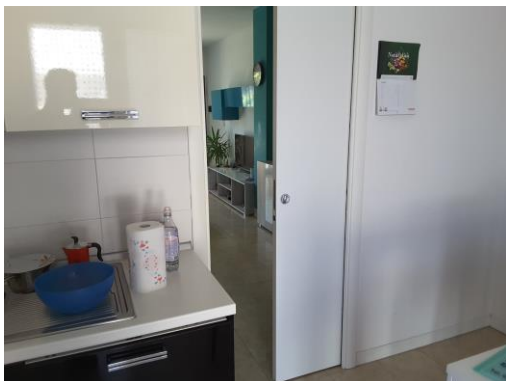


Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco con vetro triplo, corredati di zanzariere e scuroni in alluminio di colore grigio chiaro.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannellatura esterna di colore grigio e interna di colore bianco.



Le porte interne sono in legno di colore bianco, alcune del tipo a scrigno.



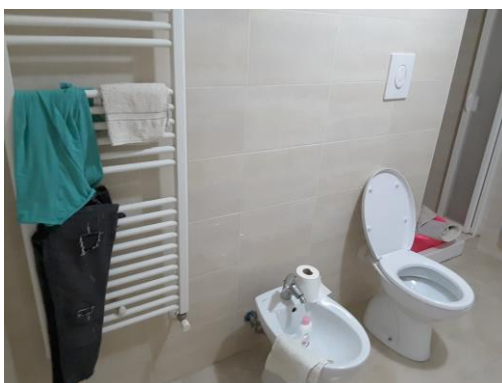
Gli impianti tutti sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile (anno 2012) e pertanto da ritenersi conformi all'epoca della loro realizzazione.

L'impianto elettrico civile, è del tipo sottotraccia con salvavita posto nel soggiorno/pranzo vicino alla porta di ingresso.

23



L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; costituito da caldaia a gas metano posta nel terrazzo della camera da letto al piano primo e da termosifoni in ghisa/acciaio verniciati di colore bianco e termoarredi nei bagni. I locali sono tutti riscaldati (compresi quelli del piano sottostrada a servizi sia la stanza ricavata dal piano secondo/sottotetto).



La villetta dispone anche di impianto fotovoltaico a tetto, alla data del sopralluogo non collegato e non funzionante.



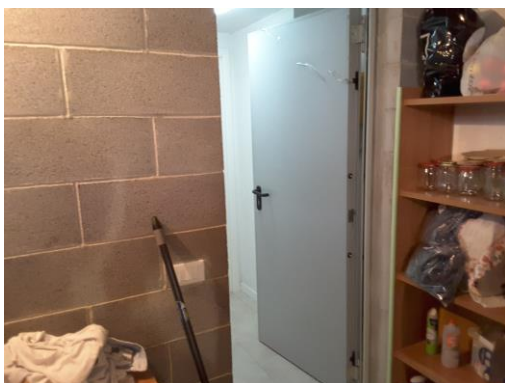
Dispone anche di impianto citofonico con apparecchio apriporta elettronico.



Autorimessa (sub. 2)

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano sottostrada direttamente collegato alla villetta, dall'interno, per mezzo di una porta del tipo REI 120 e accessibile dall'esterno con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale.

25



L'autorimessa dispone infatti di porta basculante in metallo verniciato con affaccio sul medesimo corsello. In sede di sopralluogo è stato accertato che la cornice della basculante in alcuni parti era arrugginita.



Il locale ha le pareti perimetrali in blocchi prefabbricati faccia vista, pavimentazione in blocchetti simil palladiana. Dispone di impianto elettrico con canaline esterne, il tutto collegato all'impianto e contatore della villetta residenziale.

26



In generale il locale si presenta in normale stato manutentivo e conservativo per l'uso a cui è destinato.

- 2.0) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza ecc...

PROVENIENZA

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio Di Florio Eugenia Trofimenà del 10/09/2012 Rep. n° 34533/10115 i signori acquistavano dalla società, l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, della porzione di fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Forlì e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119 Particella 1724 sub.ni 1,2,3, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 119, Particella 1724 di mq. 170.

Trascritto a Forlì il 19/09/2012 art. 9.324.

N.B: a seguito di Denuncia di Variazione Catastale Docfa registrata al N° FO0085469/2024 del 24/09/2024 avente come causale "fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni" redatta e presentata dallo Scrivente, il subalterno 1 e 3 della Particella 1724 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4 della Particella 1724.

27

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio Di Florio Eugenia Trofimenà del 12/12/2008 Rep. n° 33056/8824 la società acquistava dalla società, l'intera proprietà delle porzioni immobiliari site in Comune di Forlì identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 119 Particella 349 sub.ni 1, 2 e 3 e Particella 385 sub.ni 1, 2 e 3.

Trascritto a Forlì il 15/12/2008 Art. 13.842.

N.B: a seguito di demolizione dell'immobile urbano oggetto di atto veniva eseguito aggiornamento catastale sopprimendo gli identificativi indicati in atto ed originando, fra gli altri la particella 1724 sub.ni 1,2 e 3.

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio Di Florio Eugenia Trofimenà del 04/12/2007 Rep. n° 32531/8368 la società, acquistava dai signori

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

l'intera proprietà delle porzioni immobiliare site in Comune di Forlì identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 119 Particella 349 sub.ni 1,2 e 3.

Trascritto a Forlì il 11/12/2007 Art. 13.797.

*Con atto tra vivi del Dott. Notaio Raffaele Gafà del 13/01/1978 fra i signori gli stessi hanno assoggettato al regime della comunione i beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 151 del 19/05/1975 prorogata con D.L. 09/09/1977 n. 688; i beni immobili posseduti dal solo riguardanti un appezzamento di terreno con sovrastanti porzioni di fabbricato colonico e relativi proservizi, posto in Comune di Forlì, frazione Coriano, distinto al Catasto rustico di detto Comune al Foglio 119, Particella 349 avente superficie catastale di ha. 1.57.12.

Trascritto a Forlì il 11/02/1978 Art. 1.709 variato in data 14/04/2016.

28

- 3.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome della sig.ra e per immobile al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

Trascrizioni contro

* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Controllata del 10/05/2024 Rep. n° 44/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata del sovraindebitamento, contro la sig.ra, nel quale viene ricompresa la

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

quota di ½ di proprietà indivisa dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 119,
Particella 1724 sub. 1, cat. A/3 di 6 vani,
Particella 1724 sub.2 cat. C/6 di mq. 21,
Particella 1724 sub.3 Ente Comune e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 119 Particella 1724, Ente Urbano di mq. 170.
Trascritto a Forlì il 24/05/2024 Art. 6.499.

Iscrizioni contro

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2012 Rep. n° 34534/10116 dell'importo totale di €. 414.000,00 a fronte di un capitale di €. 230.000,00 a favore di contro, fra gli altri, la sig.ra, gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari site in Comune di Forlì identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 119 Particella 1724, sub.ni 1, 2 e 3 con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 119, Particella 1724 di mq. 170.

Iscritta a Forlì il 19/09/2012 Art. 2.255.

ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca eseguita a nome dei suddetti soggetti non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura.

ACCERTAMENTI a nome del comproprietario non oggetto

della presente procedura

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del comproprietario, non oggetto della presente procedura di liquidazione controllata accertando quanto segue:

Iscrizioni contro

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2012 Rep. n° 34534/10116 dell'importo totale di €. 414.000,00 a fronte di un capitale di €. 230.000,00 a favore di contro, fra gli altri, il sig., gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari site in Comune di Forlì identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 119 Particella 1724, sub.ni 1, 2 e 3 con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 119, Particella 1724 di mq. 170.

Iscritta a Forlì il 19/09/2012 Art. 2.255.

30

- 4.0) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale del fabbricato abitativo aggiornata dallo scrivente per renderla conforme allo stato dei luoghi oltre a richiedere la planimetria catastale dell'autorimessa agli atti catastali, il quadro dimostrativo ed elenco subalterni anch'essi aggiornati dallo scrivente;

* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato.

- 5.0) **Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec...)**

Dalle ricerche effettuate non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti riguardanti i beni oggetto di procedura.

- 6.0) **Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione**

.....

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì con Pec del 03/06/2024 è stata richiesta verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

In risposta, l'Ufficio preposto, comunicava che non risultavano contratti di locazione e/o altro tipo in essere sulle porzioni immobiliari oggetto di procedura stipulati dalla, in qualità di parte locatrice.

31

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sig.ra con la figlia sig.ra dal 13/09/2012 come risulta dal Certificato di Residenza Storico dallo Stato di Famiglia, entrambi richiesti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Forlì e rilasciati dallo stesso.

VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione, considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo, risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 9.600,00, mensili €. 800,00, di cui €. 400,00 corrispondenti alla quota di ½ (in comunione dei beni) di proprietà di spettanza della Sig.ra

- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Forlì.

E' altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

- 8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un complesso condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...)

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a richiedere tramite email all'Amministratore Condominiale Pro-tempore nella persona del Dott. l'ammontare di eventuali spese condominiali pregresse insolute e l'ammontare delle spese di gestione annua per le porzioni oggetto di procedura.

In risposta l'Amministratore a mezzo comunicava che:

- “per quanto concerne le spese condominiali ordinarie annuali sono circa 525 euro per il totale,*
- per ora non sono state deliberate e previste spese condominiali straordinarie;*
- *non ci sono problemi in condominio da sottolineare,*

- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

manutenzione dell'immobile ecc ...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 750,00.

- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

In base alla documentazione catastale e comunale reperita solo parzialmente tramite l'amministratore condominiale, poiché l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Forlì in riscontro all'accesso atti richiesto dallo scrivente con comunicazione pec comunicava l'impossibilità di fornire la documentazione tecnico edilizia causa alluvione maggio 2023 la destinazione urbanistica della proprietà oggetto di procedura è costituita da:

- villetta a schiera ad uso abitativo da cielo a terra con porzione di corte esclusiva (sub. 4 ex sub.ni 1 e 3);
- autorimessa (sub. 2)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene oggetto di liquidazione è costituito da unità immobiliare urbana.

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ecc

In base alle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Forlì è stato possibile reperire solo gli estremi dei titoli edilizi relativi al fabbricato oggetto della presente valutazione; poichè a causa dell'alluvione avvenuto a maggio del 2023 i locali dell'Archivio di Forlì, dove erano conservati anche i documenti relativi al fabbricato oggetto della presente procedura, sono stati resi inagibili pertanto non è stato possibile prenderne visione.

Nella comunicazione pec l'Ufficio Preposto del Comune di Forlì infatti comunicava solamente che il fascicolo corrispondente alla proprietà immobiliare oggetto di procedura e il complesso condominiale di cui esso fa parte è il n° 2312/2009 e i protocolli generali contenuti nel precisato fascicolo sono 38549/2009; 44187/2009; 83528/2009; 85480/2009; 85806/2009; 25268/2012; 28459/2012; 54012/2012; 79528/2012; 80217/2012; 90381/2012; 24834/2012; 35540/2012; 45554/2012; 70137/2012; 7404/2013/2013 e 41751/2013.

Lo scrivente Perito Stimatore per poter reperire qualche documento attestante le forme, dimensioni e destinazioni della proprietà immobiliare oltre alla verifica della sua conformità urbanistico edilizia, grazie alla collaborazione dell'Amministratore Condominiale è riuscito a reperire copia dei frontespizi di alcuni titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 189 del 29/09/2009 Prot. Gen. 38549/2009 rilasciato dal Comune di Forlì per la demolizione di un fabbricato residenziale e ricostruzione di n.10 villette a schiera ad uso residenziale di civile abitazione in via Schiaparelli n. 48,
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Pg. 24834 del 28/03/2012 depositata in Comune di Forlì.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), come variante in corso d'opera Pg. 7404 del 29/01/2013 con relativa relazione tecnica allegata ove di evince i lavori in variante;
- Comunicazione da parte del Comune di Forlì -area servizi al territorio- con la quale comunicava che la Richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità totale del 30/05/2013 aveva assunto il n. 41751 di Protocollo Generale;
- parte di scheda tecnica descrittiva allegata alla domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità datata 30/05/2013;
- Conformità attestata dal Comune di Forlì Pg. 80381 del 22/10/2017.

STATO DELLA PRATICA

35

Alla data della presente relazione, sulla documentazione reperita e in base alla comunicazione pec del Comune di Forlì le pratiche sopra elencate risultano concluse e agli atti comunali.

- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...

Preliminarmente si espone che per il fabbricato residenziale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni immobiliari oggetto di procedura, lo scrivente Perito Stimatore non è in possesso di alcun elaborato grafico che attesti le dimensioni, la conformazione planimetrica, etc.. delle porzioni immobiliari oggetto di procedura.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni delle porzioni immobiliari quindi è la planimetria catastale allegata

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

alla denuncia di costituzione catastale del 04/06/2012 n° FO0096061, data che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ *i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito*”.

Si intende fare presente che la planimetria catastale dell'alloggio (ex sub. 1) è stata sostituita dalla planimetria catastale redatta dallo scrivente al fine di rendere conforme lo stato catastale allo stato dei luoghi per quanto concerne divisori interne e/o chiusure, in virtù dell'attuale utilizzo e/o collegamento fra le varie unità e per il censimento del piano secondo/sottotetto legato all'alloggio (mai rappresentato), che quindi non corrisponde come dimensioni e volumetria a quelle preesistente del 04/06/2012.

Come legittimità urbanistica in assenza di titoli urbanistici (in questo caso non reperibili causa alluvione dell'Archivio edilizia del Comune di Forlì) sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d'impianto.

Detta planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente soprattutto per la realizzazione di una stanza al piano secondo/sottotetto e per l'abbassamento dell'altezza utile netta di conseguenza della camera da letto in proiezione (mt. 2,54)

Per tali modifiche si rende pertanto necessaria:

- la rimessa in pristino allo stato autorizzato o meglio allo stato d'impianto catastale della proprietà (anno 2012) provvedendo alla rimozione del solaio realizzato nella camera da letto matrimoniale a mt. 2,54 dal pavimento per creare la stanza sottotetto e rimuovendo la scala in legno realizzata per

accedere al medesimo locale.

Quanto sopra poiché in base alla vigente normativa comunale e le norme igienico-sanitari che prevedono requisiti minimi dei locali (altezza, rapporti di illuminazione e areazione) la difformità accertata non è regolarizzabile.

Per il ripristino si stima una spesa a corpo pari a €. 8.000,00 che sarà cura dello scrivente detrarre dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà, pari a ½, in capo alla Sig.ra ,,,,, gli è pervenuta con atto di compravendita del Dott. Notaio Di Florio Eugenia Trofimenia del 12/12/2008 Rep. n° 33056/8824, trascritto a Forlì.

37

- 14.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile oggetto di procedura. Dalla ricerca è stato accertato che l'immobile era sprovvisto di tale documento, pertanto si è provveduto a redigere e depositare l'Attestato registrato in data 25/09/2024 al n 08868-609880-2024 e valido fino al 25/09/2034.

Da tale Certificato risulta che la proprietà rientra in classe energetica "D".

- 15.0) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili ecc...

- 16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

La proprietà immobiliare urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì ed è inoltre è rappresentata nella mappa catastale dei Terreni. Non si rende pertanto necessaria alcuna pratica di accatastamento.

- 17.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...

In occasione del sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 02/07/2024 unitamente al collega di studio, è stato accertato che la planimetria catastale del fabbricato rilasciata dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, non era corrispondente allo stato dei luoghi verificato.

Al fine di rendere conforme la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Forlì- Denuncia di Variazione Catastale Docfa registrata al N° FO0085469/2024 del 24/09/2024 avente come causale “fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni” .

- 18.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...

Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2] corrispondente, secondo la classificazione classica, al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione

complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava come criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, nelle metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta). Questi sistemi utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali), quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

NB: La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali ed in base alle misurazioni eseguite in loco, ed è da intendersi al lordo dei muri.

Nel calcolo della superficie commerciale non verrà preso in considerazione il

vano sottotetto ricavato presumibilmente senza titolo in base alla planimetria catastale d'impianto che risulta essere alla data della presente relazione l'unico documento rappresentante la proprietà immobiliare all'epoca della sua realizzazione.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Subalterno 2			
Autorimessa	24,80	50%	12,40
		Complessivamente	Mq. 12,40
Subalterno 4 (ex sub.1)			
Piano primo sottostrada			
Cantina con servizi	40,45	50%	20,22
Piano Terra			
Zona abitabile (zona giorno)	50,70	100%	50,70
Balcone e terrazzo	19,70	50%	9,85
Corte esclusiva	91,00	10%	9,10
Piano Primo			
Appartamento p.1	41,40	100%	41,40
Balcone e terrazzo	14,50	50%	7,25
		Complessivamente	Mq. 138,52

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie Immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

Valori di avvenute compravendite

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti

notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

In base alla ricerca eseguita è stato accertato che una villetta facente parte della schiera prospiciente a quella che comprende la villetta oggetto di stima è stata oggetto di Decreto di Trasferimento nel 2022. Dall'ispezione ipotecaria non è stato possibile reperire il titolo in quanto non avvenuto con atto notarile ma decreto del Tribunale. Si è potuto risalire al Perito Stimatore che aveva redatto la perizia per la procedura esecutiva a cui faceva riferimento il medesimo immobile la quale ha riferito che l'immobile da lei periziato è stato periziato in €. 247.000,00 con un valore unitario di €. 1.710,00 al mq.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona di Forlì, è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita con destinazione residenziale.

41

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì- ZONA CORIANO - villetta angolare disposta su 3 livelli, con ampio giardino di proprietà	260	€ 450.000,00	€ 1.730,77
Forlì- ZONA OSPEDALETTO Villetta a schiera edificata negli anni 2000, situata in un contesto trifamiliare. L'immobile è dotato di giardino privato, garage e posto auto.	115	€ 229.000,00	€ 1.991,30
Forlì- ZONA CORIANO - villetta a schiera su più livelli indipendente abbinato solo da un lato con piano interrato, terra e primo	152	€ 299.000,00	€ 1.967,11
valore medio			€ 1.896,39

Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di ville e villini, in condizioni normali, in località Coriano di Forlì hanno valori che variano da un minimo €. 1.350,00 al mq. ad un massimo di €. 1.600,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferia/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1500	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	5	6,1	L
Box	NORMALE	800	900	L	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L	4,6	5,5	L

42

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare, lo scrivente Perito Stimatore, ritiene opportuno/congruo di assumere quale valore di riferimento quello massimo derivante dalle quotazioni di mercato e i valori massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.748,19 al mq.
 $[(€1.896,39 + €1.600,00):2]$.

Pertanto avremo:

V. in cond. di normalità villetta sub. 4 =

$$\text{mq. } 138,52 * \text{€/mq. } 1.748,19 = \text{€ } 242.159,28$$

V. in cond. di normalità autorimessa sub. 2 =

$$\text{mq. } 12,40 * \text{€/mq. } 1.748,19 = \text{€ } 21.677,56$$

$$\text{Complessivamente} \quad \text{€ } 263.836,84$$

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

-Geom. Galassi Giampiero-
 Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
 Tel 0547-1932300
 Mail: geom.galassi@virgilio.it
 Pec: giampiero.galassi@geopec.it

dell'immobile

Il valore ricavato delle singole porzioni immobiliari e conseguentemente un valore complessivo della proprietà oggetto di procedura presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene opportuno di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (materiali e rifiniture), per eventuali difformità, difetti, etc...

Adeguamenti per autorimessa sub. 2

-Vetustà: considerato che la porzione immobiliare è stata dichiarata abitabile nel 2017 a fronte della costruzione iniziata nel 2012, non si ritiene di applicare alcun coefficiente correttivo/differenziazione poiché l'immobile è ancora pressochè nuovo, rientra nei primi 10 anni di vita in cui un immobile è da ritenersi ancora nuovo

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo l'autorimessa si presentava in normale stato manutentivo e conservativo per l'uso a cui è destinata. E' stato accertato solo che la cornice della porta basculante è in alcuni punti arrugginita per la quale si rende necessario un intervento di manutenzione, con un costo stimato a corpo nella misura di - €. 1.000,00

- Difformità e ripristini: considerato che all'interno dell'autorimessa non sono state accertate difformità non si applica alcun correttivo

Valore al netto delle detrazioni € 20.677,56

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a € 2.067,75 (€ 20.677,56*10%) per cui avremo: **€ 18.609,80**

Adeguamenti per villetta sub. 4

-Vetustà: considerato che la porzione immobiliare è stata dichiarata abitabile nel 2017 a fronte della costruzione iniziata nel 2012, non si ritiene di applicare alcun coefficiente correttivo/differenziazione poiché l'immobile è ancora pressochè nuovo, rientra nei primi 10 anni di vita in cui un immobile è da ritenersi ancora nuovo

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava in normale stato manutentivo e conservativo eccezione fatta per la presenza di umidità/condensa accertata al piano sottostrada (nella zona scala) e per la crepa presente nel marcapiano del solaio fra terrazzo del piano terra e sottostrada, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 5% del valore dell'alloggio in condizioni di normalità, cui avremo

(€. 242.159,28 *5%) - €. 12.107,96

- Difformità e ripristini: considerato che all'interno dell'alloggio è stata accertata una difformità riguardante la realizzazione di una stanza al piano secondo/sottotetto con conseguente ribasso dell'altezza utile della camera da letto matrimoniale, per le quali è necessaria la rimessa in pristino, il tutto comporta una spesa già quantificata nei paragrafi precedenti pari a

- €. 8.000,00

Valore al netto delle detrazioni €. 222.051,32

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 22.205,13 (€. 222.051,32*10%) per cui avremo: **€. 199.846,19**

////////////////////////////////////

VALORE COMPLESSIVO dell'intera proprietà (autorimessa + villetta

residenziale con corte) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alla documentazione amministrativa in possesso (€ . 18.609,80 + € . 199.846,19) = **€ . 218.455,99**

Di cui:

**** per la quota di ½ in regime di comunione dei beni in capo alla sig.ra**
..... (€ . 218.455,99 * ½) **€ . 109.227,99**

**** per la quota di ½ in regime di comunione dei beni in capo al sig.**
..... (€ . 218.455,99 * ½) **€ . 109.227,99**

-19.0) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ecc.....

45

La proprietà oggetto di liquidazione controllata è costituita dalla quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo alla sig.ra

La restante quota di proprietà (1/2) dei beni oggetto di liquidazione è del sig., proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con

Possibilità di divisione

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate

proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia della proprietà oggetto di liquidazione, le dimensioni della stessa, la disposizione interna dei locali e le dotazioni, **una comoda divisione della proprietà** in più parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari, **non è possibile, materialmente attuabile e comunque antieconomica.** Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

- **20.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...**

Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni, di una Villetta a schiera “di testata” con annessa corte di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Forlì, in via Giovanni Virginio Schiaparelli n. 48, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 119, Particella 1724 subalterni 2 e 4**, al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 119, Particella 1724**, Ente Urbano di mq. 170, in capo alla ditta catastale: **proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con;**, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, località Coriano, frazione urbana del comprensorio nord-est di Forlì, facilmente raggiungibile dall'Autostrada Adriatica A/14 uscita “Forlì”, a breve distanza dal Centro Commerciale denominato “Punta di Ferro”.

La porzione immobiliare oggetto di procedura fa parte di un complesso condominiale di tipologia a schiera che comprende villette a schiera per l'appunto, edificato nel 2012 a seguito di demolizione di preesistente fabbricato. Di fatto il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica a schiera che si fronteggiano l'uno con l'altro con rampa e/o viale carrabile centrale in comune sul quale si aprono gli accessi alle autorimesse di servizio alle villette.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da una villetta a schiera con ingresso indipendente da scala esterna posta sulla corte esclusiva (sub. 4 ex sub.1 e 3) e un vano ad uso autorimessa al piano sottostrada (sub. 2). La villetta residenziale si sviluppa su tre piani, collegati fra di loro da scala interna rivestita in granito.

La zona giorno (piano terra) è composta da un soggiorno pranzo di circa mq. 24,00 e cucina di circa mq. 13,50. Nel medesimo piano è posto anche un piccolo disimpegno/pianerottolo della scala di accesso al piano sottostrada.

Il piano sottostrada, dell'altezza utile netta di mt. 2,34 si compone di un vano cantina della superficie di circa mq. 26,10 con camino a legna, utilizzato come tavernetta, un disimpegno/anti del bagno lavanderia di circa mq. 6,20.

Il piano primo, ospita una camera matrimoniale di circa mq. 14,30 con balcone e una camera da letto singola di circa mq. 9,00 anch'essa con terrazzo ed un bagno di circa mq. 5,30. Al piano primo, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità edilizio-catastale consistente nella realizzazione di un vano al piano secondo/sottotetto accessibile da rampa di scale in legno.

Tale vano è stato ricavato realizzando un solaio in travi di acciaio/ferro e tavolato in legno all'interno della camera da letto matrimoniale sfruttando il fatto

che tale camera come anche il resto del piano primo aveva/ha il solaio a vista inclinato.

Con la realizzazione di tale solaio e creazione di ripostiglio al piano secondo la stanza da letto si è ridotta nell'altezza utile interna a mt. 2,54 in difformità dalla planimetria catastale d'impianto. Si presume che anche a livello edilizio - urbanistico quanto esposto sia una difformità al progetto depositato in Comune e allegato ai titoli edilizi autorizzativi poiché la camera da letto matrimoniale non sarebbe mai stata autorizzata con un'altezza interna netta di mt. 2,54 (altezza minima da regolamento edilizio e igienico-sanitario di mt. 2,70). Non lo si può dire con certezza in quanto il Comune a seguito della richiesta atti documentali per la proprietà oggetto di relazione non ha fornito alcun documento poiché l'archivio comunale è stato oggetto di allagamento con conseguente perdita e/o danneggiamento degli archivi e documenti.

48

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo con materiali di rifinitura di tipo normale. Sono state accertate macchie di umidità/condensa nella parete della scala al piano sottostrada e crepe in corrispondenza sulla facciata esterna (fronte corsello carrabile) del marcapiano del solaio di calpestio del terrazzo della cucina.

Il locale autorimessa è posto al piano sottostrada direttamente collegato alla villetta, dall'interno, per mezzo di una porta del tipo REI 120 e accessibile dall'esterno con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale.

La superficie commerciale è di mq. 12,40 per l'autorimessa (sub. 2) e mq. 138,52 per la villetta residenziale con corte e servizi.

Le porzioni immobiliari sono state costruite nel 2012 e sono state dichiarate

abitabili nel 2017. E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Forlì ed altresì è soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...)

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 7500,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sig.ra con la figlia sig.ra

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

- 21.0) precisi se gi immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo alla sig.ra è vendibile in un Unico Lotto come prospettato nella relazione.

- 22.0) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

Si è provveduto a redigere Relazione di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale che viene allegata alla presente relazione.

-23.0) CONCLUSIONI.

Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni, di una Villetta a schiera “di testata” con annessa corte di pertinenza esclusiva, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Forlì, in via Giovanni Virginio Schiaparelli n. 48, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 119, Particella 1724 sub.4 (ex sub.1 e 3)**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 553,90 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); **Particella 1724 sub.2**, categoria C/6 di classe 2, consistenza mq. 21, Rendita Catastale €. 93,27; al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 119, Particella 1724**, Ente Urbano di mq. 170, in capo alla ditta catastale:**proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con**;, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

50

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, località Coriano, frazione urbana del comprensorio nord-est di Forlì, facilmente raggiungibile dall'Autostrada Adriatica A/14 uscita “Forlì”, a breve distanza dal Centro Commerciale denominato “Punta di Ferro”.

La porzione immobiliare oggetto di procedura fa parte di un complesso condominiale di tipologia a schiera che comprende villette a schiera per l'appunto, edificato nel 2012 a seguito di demolizione di preesistente fabbricato. Di fatto il complesso immobiliare che ospita l'immobile oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica a schiera che si fronteggiano l'uno con l'altro con rampa e/o viale carrabile centrale in comune sul quale si aprono gli accessi alle autorimesse di servizio alle villette.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da una villetta a schiera con ingresso indipendente da scala esterna posta sulla corte esclusiva (sub. 4 ex sub.1 e 3) e un vano ad uso autorimessa al piano sottostrada (sub. 2).

La villetta residenziale si sviluppa su tre piani, collegati fra di loro da scala interna rivestita in granito.

La zona giorno (piano terra) è composta da un soggiorno pranzo di circa mq. 24,00 e cucina di circa mq. 13,50. Nel medesimo piano è posto anche un piccolo disimpegno/pianerottolo della scala di accesso al piano sottostrada.

Il piano sottostrada, dell'altezza utile netta di mt. 2,34 si compone di un vano cantina della superficie di circa mq. 26,10 con camino a legna, utilizzato come tavernetta, un disimpegno/anti del bagno lavanderia di circa mq. 6,20.

Il piano primo, ospita una camera matrimoniale di circa mq. 14,30 con balcone e una camera da letto singola di circa mq. 9,00 anch'essa con terrazzo ed un bagno di circa mq. 5,30. Al piano primo, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità edilizio-catastale consistente nella realizzazione di un vano al piano secondo/sottotetto accessibile da rampa di scale in legno.

Tale vano è stato ricavato realizzando un solaio in travi di acciaio/ferro e tavolato in legno all'interno della camera da letto matrimoniale sfruttando il fatto che tale camera come anche il resto del piano primo aveva/ha il solaio a vista inclinato.

Con la realizzazione di tale solaio e creazione di ripostiglio al piano secondo la stanza da letto si è ridotta nell'altezza utile interna a mt. 2,54 in difformità dalla planimetria catastale d'impianto. Si presume che anche a livello edilizio - urbanistico quanto esposto sia una difformità al progetto depositato in Comune

e allegato ai titoli edilizi autorizzativi poiché la camera da letto matrimoniale non sarebbe mai stata autorizzata con un'altezza interna netta di mt. 2,54 (altezza minima da regolamento edilizio e igienico-sanitario di mt. 2,70). Non lo si può dire con certezza in quanto il Comune a seguito della richiesta atti documentali per la proprietà oggetto di relazione non ha fornito alcun documento poiché l'archivio comunale è stato oggetto di allagamento con conseguente perdita e/o danneggiamento degli archivi e documenti.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo con materiali di rifinitura di tipo normale. Sono state accertate macchie di umidità/condensa nella parete della scala al piano sottostrada e crepe in corrispondenza sulla facciata esterna (fronte corsello carrabile) del marcapiano del solaio di calpestio del terrazzo della cucina.

Il locale autorimessa è posto al piano sottostrada direttamente collegato alla villetta, dall'interno, per mezzo di una porta del tipo REI 120 e accessibile dall'esterno con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale.

La superficie commerciale è di mq. 12,40 per l'autorimessa (sub. 2) e mq. 138,52 per la villetta residenziale con corte e servizi.

Le porzioni immobiliari sono state costruite nel 2012 e sono state dichiarate abitabili nel 2017. In base alla planimetrie catastale d'impianto del 2012 in occasione del sopralluogo all'interno della villetta sono state accertate difformità per le quali è necessaria la rimessa in pristino con un onere di spesa quantificato e detratto dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della valutazione.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono

fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

* Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 02/09/2024

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)