

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 28/2023

Liquidatrice: Dott.ssa Ilaria Bellini

1

RELAZIONE TECNICA DI STIMA “EPURATA”

-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 Ilaria Bellini in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 28/2023, 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 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 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 degli atti di compravendita presso il Notaio;
- 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 22/11/2023 assieme al collaboratore di studio, 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 procedura di liquidazione controllata.

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

* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 15/09/2023 Rep. n° 46/2023 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata del Sovraindebitamento , contro la sig.ra , nel quale viene ricompresa l'intera proprietà dell'immobile censito al C.E.U. del Comune di Forlì, al Foglio 277 Particella 510, cat. A/4 di 4,5 vani, e del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 277 Particella 510, Ente Urbano di mq. 150
Trascritto a Forlì il 23/11/2023 Art. 14.408.

-Identificazione catastale alla data del 26/11/2023 in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito di approvazione di pratica di aggiornamento catastale

Intera proprietà, di un fabbricato di civile abitazione con area cortilizia pertinenziale esclusiva, abbinato da un lato con altro fabbricato di altra proprietà, sito nel Comune di Forlì, frazione San Lorenzo in Noceto, in viale dell'Appennino n. 829, identificato:

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì

al **Foglio 277**,

Particella 510, categoria A/4 di classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 253,06 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94)

al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì

al **Foglio 277**,

Particella 510, Ente Urbano di mq. 150,

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Confini.

L'immobile confina con la proprietà dei sig.ri(Part. 177), con proprietà del sig. (Part. 156) e con proprietà dei sig.ri (Part. 160); salvo altri.

- Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, frazione di San Lorenzo in Noceto, a circa 8 km a Sud del centro cittadino (inteso il capoluogo), a poco più di 3 km dalla periferia estrema della città stessa, lungo la Strada Statale 9 ter del Rabbi, in viale dell'Appennino n. 829, ed a circa 7 km dal centro del paese di Predappio inteso come sede del Municipio.



La zona è inserita all'interno di un tessuto urbanistico di carattere prevalentemente residenziale, con attività artigianali-industriali, servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione, e facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

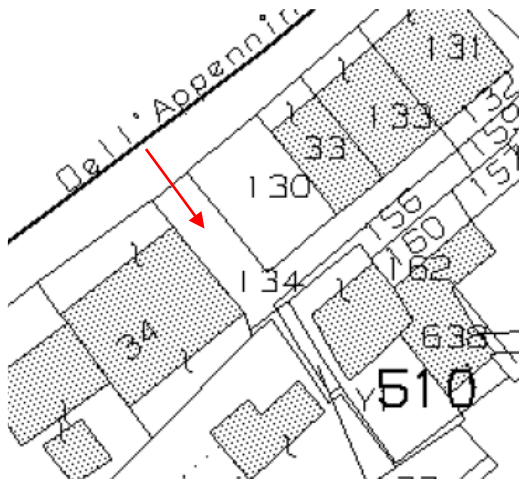
Nella frazione urbana sono pressochè inesistenti i servizi di primaria necessità, sono presenti solo piccoli negozi di alimentari e scuola dell'infanzia. Per gli altri

servizi è necessario raggiungere il centro di Forlì e/o di Predappio.

- Descrizione generale della proprietà.

L'oggetto di procedura è costituito da un fabbricato residenziale indipendente con area cortilizia pertinenziale esclusiva di mq. 150 catastali.

L'immobile è abbinato, da un lato, ad un fabbricato di altra proprietà ed è posto in seconda linea rispetto alla strada "Viale dell'Appennino". E' accessibile per mezzo di uno stradello delle dimensioni tali da consentire l'accesso alla proprietà di cui alla presente procedura, sia a piedi che con veicoli a motore di normali dimensioni, posto fra i lotti di cui alle particelle 34 e 130, ed identificato con la particella 134 (catastralmente censito come "area" a partita 2 [accessori comuni a enti rurali]) che appare essere una traversa di Viale dell'Appennino.



Il fabbricato si sviluppa su due piani, di cui uno parzialmente interrato (da un lato); ha struttura portante di tipo misto, copertura a due falde sfalsate con struttura in latero cemento e soprastante guaina bituminosa completa di manto in laterizio; i canali di gronda ed i pluviali sono in rame.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in alcuni

punti quest'ultima risulta distaccata.



L'area cortilizia pertinenziale è recintata solo sul retro, realizzata con paletti di ferro e rete metallica plastificata.

L'area sul retro è in parte adibita a camminamenti e spazio pavimentato con lastre autobloccanti in graniglia lavata, mentre la restante parte è adibita ad area verde con prato.

12



Sul lato libero e sul fronte l'area invece è priva di delimitazioni e recinzioni.

Sul fronte l'area è completamente pavimentata con soletta in battuto di cemento; mentre il lato libero, in pendenza, è costituito da gradoni per il collegamento tra la corte sul fronte strada e quella sul retro in quanto poste su

due distinti livelli di calpestio. I gradoni sono rivestiti in graniglia lavata.



Il fabbricato abitativo è originario degli anni '60 (ante 1967), successivamente è stato oggetto di Concessione in Sanatoria, di pratica edilizia di ristrutturazione nel 2005, ed a seguire sono state depositate, presso gli Uffici Comunali competenti, ulteriori pratiche edilizie (queste ultime risultano ancora aperte e scadute).

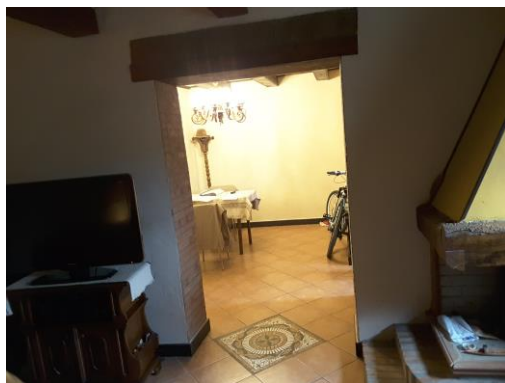
In base agli elaborati grafici depositati in Comune, l'immobile si compone di una zona servizi (cantina) al piano terra e da una zona abitativa al piano primo.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che, di fatto, lo stato autorizzato da titoli edilizi, non è rispettato poiché il piano terra è adibito a zona abitabile e non a servizi come dovrebbe essere, in quanto i due vani sono utilizzati a cucina (con tutti gli attacchi necessari a tale uso) e sala da pranzo/soggiorno, mentre il piano primo pur mantenendo la destinazione abitativa presenta alcune difformità rispetto al titolo comunale.

Nel dettaglio:

-al piano terra (dell'altezza utile di circa mt. 2,40 sotto trave) accessibile per mezzo di una porta in legno a bugne in affaccio sull'area cortilizia è presente un

vano soggiorno di circa mq. 16,00, dotato di camino a legna, direttamente collegato per mezzo di apertura ad arco al vano adibito a pranzo con cucina a vista, della superficie complessiva mq. 16,70;



-al piano primo, accessibile sia per mezzo di una porta in legno a buglia con affaccio sulla corte posta sul fronte del fabbricato, che direttamente dal piano terra per mezzo di una scaletta in legno stretta e ripida, è presente una camera da letto di mq. 16,30 circa con adiacente balcone di mq. 4,20 circa avente affaccio sul giardino posto sul retro del fabbricato; un'ampia zona ingresso/disimpegno (locale autorizzato a cucina) di mq. 19,90 circa ed un bagno di mq. 5,00 circa.



Il balcone ha struttura in c.a., pavimentazione da esterno del tipo antigelivo e dispone di parapetto con un'altezza non regolamentare rispetto alla normative di sicurezza (troppo basso). Inoltre si presenta alquanto arrugginito, presumibilmente dovuto ad una mancata manutenzione nel corso degli anni trascorsi.

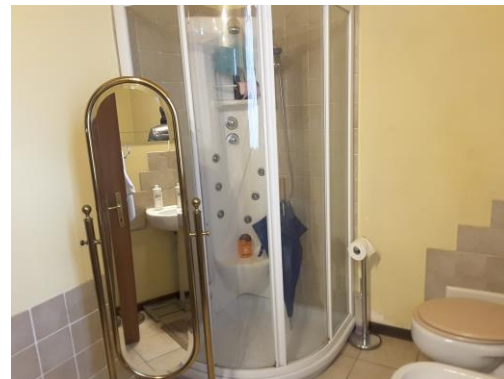
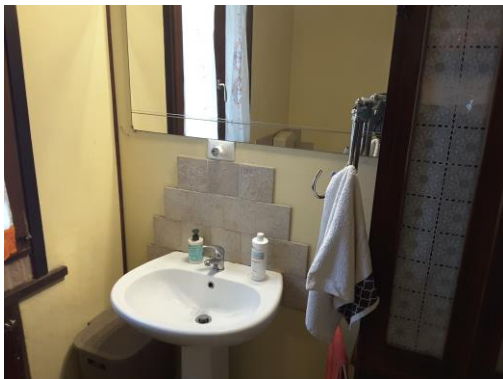
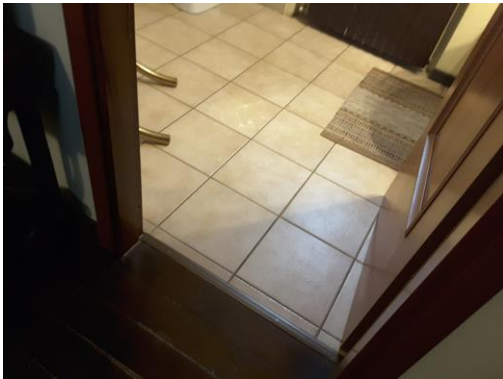
15



La pavimentazione dell'intero piano terra è in materiale ceramicato simil cotto fugato. Quella del piano primo, ad eccezione del bagno, è in listelli di legno, rovinata in alcuni punti.



Il pavimento del bagno ed il rivestimento delle sue pareti, esclusivamente in corrispondenza dell'ubicazione dei sanitari e del lavello, sono in materiale ceramicato, mentre le restanti porzioni di parete sono intonacate e tinteggiate. E' completo di tutti i vasi sanitari e doccia idromassaggio.



La parete attrezzata della zona cucina/angolo cottura ricavata al piano terra (senza titolo autorizzativo) ha le pareti rivestite con piastrelle.



Le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate in modo irregolare, salvo alcune porzioni al piano terra in corrispondenza dell'arco e del muretto di separazione della zona angolo cottura, che sono in mattoni faccia vista, e di una parete della camera da letto che è rivestita con pannelli in sughero.



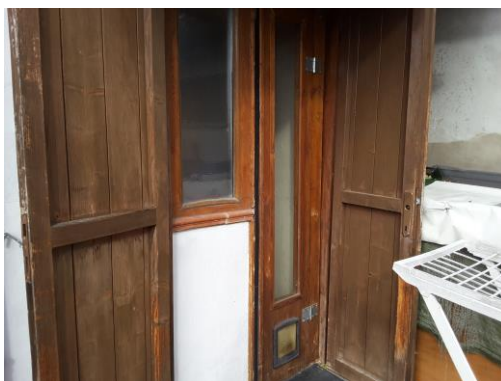
Il soffitto del piano terra è in travi di legno a vista e controsoffitto in cartongesso e/o materiale simile, mentre quello del piano primo è di tipo piano tradizionale intonacato e tinteggiato.



Le porte interne, e nello specifico quella del bagno e della camera da letto sono rispettivamente in legno massello e in legno tamburato mogano.



Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, in parte corredati di zanzariere. Il sistema oscurante è costituito da scuroni esterni in parte in pvc ed in parte in legno; questi ultimi risultano rovinati, presumibilmente dovuto ad una mancata manutenzione nel corso del tempo.



L'immobile dispone di impianto elettrico civile, del tipo sottotraccia. L'impianto di

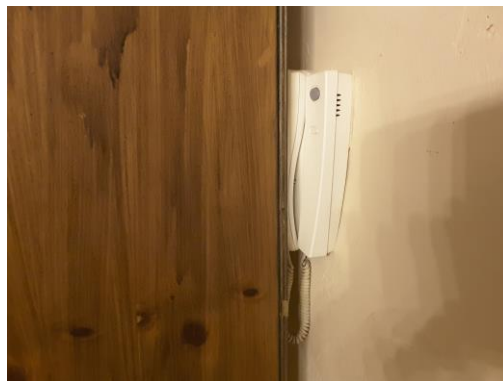
riscaldamento è di tipo autonomo; costituito da caldaia a gas metano posta all'esterno e da termosifoni in ghisa/acciaio verniciati.



Nella camera da letto è presente split per aria condizionata con macchina di condensazione nel balcone adiacente.



Dispone anche di impianto citofonico.



In generale l'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo considerato anche la vetustà dello stesso e dei materiali di rifinitura (originario degli anni '60 successivamente ristrutturato). Sono necessari lavori di manutenzione agli infissi esterni in legno, che in alcuni punti si presentano rovinati; alla scala interna (oltretutto non conforme rispetto ai titoli autorizzativi) che presenta i gradini rovinati, e interventi di verifica e/o manutenzione a tutti gli impianti esistenti.

Si preme puntualizzare, anche se meglio descritto nei paragrafi specifici della presente relazione, che l'immobile presenta difformità edilizie sia interne che esterne (prospettiche), alcune delle quali regolarizzabili in virtù delle normative vigenti ed altre no, pertanto impone il ripristino allo stato iniziale dei luoghi (ossia quello autorizzato da titolo edilizio). Oltretutto si indica che le pratiche edilizie presentate dal 2005 in poi sono a tutt'oggi ancora aperte e scadute nei termini di Legge.

22

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

PROVENIENZA

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ... del 08/07/2005 Rep. n° 24657/6431 la sig.ra acquistava dal sig., l'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Forlì e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 277 Particella 510, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 277, Particella 176 di mq. 150.

Trascritto a Forlì il 14/07/2005 art. 8.405.

Storia catastale del terreno: al Catasto Terreni del Comune di Forlì con

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

variazione identificativi per allineamento mappe (al fine di far corrispondere gli identificativi catastali tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati) del 22/11/2005 pratica n. FO0152194 in atti dal 22/11/2005, l'originaria Particella 176 (già ente urbano) veniva soppressa diventando l'attuale Particella 510 a qualità Ente Urbano di mq. 150.

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 04/12/1998 Rep. n° 129450 il sig. acquistava dai signori , l'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Forlì identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 277 Particella 510, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 277, Particella 176 di mq. 150.

Trascritto a Forlì il 11/12/1998 Art. 10.328.

* Con Certificato di Denuncia di Successione del 29/02/1996 rep. 75/568 della sig.ra, deceduta il 04/04/1994, la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 277 Particella 510, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 277, Particella 176 di mq. 150, diveniva di proprietà degli eredi:

Trascritto a Forlì il 04/04/1996 Art. 2.720.

N.B. non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte degli eredi.

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 16/07/1987 Rep. n° 44.892 il sig., acquistava in regime di comunione dei beni con, dai sig.ri, l'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Forlì identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 277 Particella 510, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al

Foglio 277, Particella 176 di mq. 150.

Trascritto a Forlì il 24/07/1987 art. 4.777.

- 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 15/09/2023 Rep. n° 46/2023 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata del Sovraindebitamento, contro la sig.ra, nella quale viene ricompresa l'intera proprietà dell'immobile censito al C.E.U. del Comune di Forlì, al Foglio 277 Particella 510, cat. A/4 di 4,5 vani, e del terreno identificato al C.T. del Comune di Forlì al Foglio 277 Particella 510, Ente Urbano di mq. 150.

Trascritta a Forlì il 23/11/2023 Art. 14.408.

Iscrizioni contro

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2007 Rep. n° 26916/7558 dell'importo totale di €. 350.000,00 a fronte di un capitale di €. 175.000,00 a favore di contro, la sig.ra, gravante, l'intera proprietà dell'immobile sito in Comune di Forlì identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 277 Particella 510, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto

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

Terreni di detto Comune al Foglio 277, Particella 510 di mq. [510]

Iscritta a Forlì il 30/08/2007 Art. 4.199.

NB: nella nota di iscrizione sopra riportata è erroneamente indicata la superficie del terreno di sedime e di pertinenza (part. 510) che viene indicata erroneamente di mq. 510 mentre l'area risulta di soli mq. 150.

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 signori, **non sono state accertate formalità** pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti l'immobile oggetto di procedura.

Dalla ricerca eseguita a nome dei signori è emerso il seguente atto:

*Atto di estinzione diritti reali redatto dal Dott. Notaio del 16/07/1987 Rep. n° 44.892 fra i sig.ri e i signori con il quale veniva estinta con effetto immediato la servitù di passaggio sulla Particella 112 (di proprietà dei signori), costituita con atto al rogito del Notaiodi Forlì in data 29/08/1962, trascritto a Forlì il 15/10/1962 art. 9.133 a favore del predetto terreno ed a carico del terreno allibrato al Catasto Terreni al Foglio 277, Particella 176 di mq. 150, su cui insiste il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 277, Particella 510

Trascritto a Forlì il 24/07/1987 art. 4.776.

- 4.0) Prenda visione ed estrapola 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;

* 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 ed in particolare dalle verifiche ipotecarie della proprietà immobiliare oggetto di procedura è stato accertato che non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta da parte degli eredi, che hanno venduto la proprietà alla sig.ra Fiumana Fiorenza.

26

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì con pec del 20/10/2023 è stata presentata richiesta affinché venisse eseguita la ricerca per verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

In risposta, l'Ufficio preposto, con pec comunicava che non risultano contratti di locazione e/o altro tipo in essere stipulati dalla Sig.ra, in qualità di parte locatrice.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata esclusivamente dalla sig.ra dal 29/06/2006 come risulta dallo Stato di

Famiglia e dal Certificato di Residenza Storico, 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 €. 6.000,00, mensili €. 500,00.

- 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...

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza. Considerato lo stato manutentivo e

conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

- 10.0) verifici 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 e fornita dagli uffici competenti, la proprietà immobiliare ha una destinazione residenziale con servizi

(Particella 510).

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Forlì è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà immobiliare, che è stato rilasciato in formato digitale in data 01/12/2023.

Dal medesimo Certificato risulta che la particella 510 risulta avere destinazione urbanistica "sottozona B3.3- Ambiti urbanizzati delle frazioni – Zone insediate di frangia – art.45 delle norme di RUE.---"

E' altresì soggetta ai seguenti vincoli:

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

-zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - art. 34 delle norme di PSC;

-acquiferi profondi amalgamati di alta pianura – art.51 delle norme di PSC;

-area a vulnerabilità alta – art.50 delle norme di PSC;

-ambiti di tutela ambientale e paesaggistica – Unità Fluviali – art.53 delle norme di PSC;

-settori specifici per valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) – art.45 delle norme di PSC.

- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L.5 del 21/11/2000.

- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene 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; infatti a causa dell'alluvione avvenuta a maggio del 2023 che ha colpito anche l'Archivio di Forlì, dove erano conservanti anche i documenti relativi al fabbricato oggetto della presente procedura, non è stato possibile prenderne visione.

Lo scrivente è riuscito a reperire copia dei medesimi titoli edilizi e relativi elaborati grafici grazie al Tecnico Progettista della Sig.ra, nella persona del, che si rendeva disponibile a fornire la documentazione in suo possesso.

Da quanto emerso dalle verifiche eseguite in Comune, dai documenti forniti dal Geom., e quanto descritto nell'atto di acquisto della sig.ra, lo scrivente Perito Stimatore è in grado di ricostruire la storia della proprietà immobiliare a livello edilizio-urbanistico.

In dettaglio il fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi-abilitativi:

Concessione in Sanatoria n. 8505 del 15/09/1992 + Abitabilità

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

- Concessione in Sanatoria n. 8505 del 15/09/1992, rilasciata dal Comune di Forlì alla sig.ra per realizzazione di anti w.c. e veranda sul balcone piano terra e relativa dichiarazione di abitabilità n. 7998 del 21/09/1992.

-Dichiarazione di Abitabilità n° 7998 del 21/09/1992 rilasciata dal Comune di Forlì alla sig.ra in merito alla Concessione in Sanatoria.

Denuncia di Inizio Attività del 06/07/2005 Prot. n. 33582/2005.

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 06/07/2005 Prot. n. 33582/2005, presentata in Comune di Forlì dal sig. ..., per opere di restauro e risanamento conservativo;

- A seguito dell'atto di vendita del Sig. in data 29/08/2005 veniva richiesta Voltura della DIA da a

- Comunicazione dell'Area Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Servizio Gestione Territoriale al sig. del 14/07/2009 con la quale veniva comunicato che la DIA Prot. Gen. 33582/2005 era decaduta in quanto da sopralluogo effettuato dal Tecnico comunale in data 13/07/2009 i lavori risultavano sospesi e non ultimati come da termine denunciato/dichiarato nel predetto titolo abilitativo (entro anni 3 dalla data di inizio lavori);

- Comunicazione dell'Area Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Servizio Gestione Territoriale alla sig.ra del 29/07/2010 con la quale veniva comunicato che la DIA Prot. Gen. 33582/2005 era decaduta in quanto da sopralluogo effettuato da Tecnico comunale in data 27/07/2010 i lavori risultavano non ultimati come da termine accordato nel predetto titolo abilitativo (anni 3 dalla data di inizio lavori);

Denuncia di dep. sismico del 07/10/2005, pratica n. 46963/05.

-Denuncia di deposito sismico del 07/10/2005 pratica sismica n. 46963/05,

collegato alla DIA n. 33582/2005 per ristrutturazione di civile abitazione completa di elaborati strutturali e relazione di calcolo, il tutto a firma dell'Ing., unitamente all'elaborato architettonico.

-Denuncia di Inizio Lavori sismico del 07/10/2005 con il quale veniva comunicato che i lavori sarebbero iniziati nella medesima giornata.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 29/07/2011 Prot. n. 67610

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 29/07/2011 Prot. n. 67610 presentata in Comune di Forlì dalla sig.ra , per completamento lavori per opere in riduzione di restauro e risanamento conservativo inerenti alla DIA n. 33582/2005;

- Integrazione di documentazione del 31/08/2011, presentata dal Geom. . al Comune di Forlì per conto della sig.ra a seguito della richiesta di integrazione del 03/08/2011 da parte del Geom. ... del Comune di Forlì;

- Integrazione del 09/09/2011, presentata dal Geom. .. al Comune di Forlì per conto della sig.ra ... dove venivano depositati nuovi elaborati grafici in sostituzione a quelli precedentemente allegati alla DIA del 29/07/2011.

SCIA di completamento del 30/05/2019 prot. 49060/2019

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di completamento del 30/05/2019 prot. 49060/2019 presentata a nome di da collegare alla DIA Pg 67610 del 29/07/2011 per completamento lavori.

- Integrazione del 11/07/2019, presentata dal Geom. per conto della sig.ra a seguito di richiesta di integrazione del 28/06/2019, dell'Arch. ... del Comune di Forlì.

STATO DELLA PRATICA

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

Alla data della presente relazione, le pratiche sopra elencate, eccezione fatta che per la CE in Sanatoria 8505/92, presso gli uffici competenti dell'Edilizia Privata del Comune di Forlì, risultano come titoli edilizi "aperti e scaduti".

Si rende pertanto necessario, per completare l'iter urbanistico edilizio e per ottenere la conformità edilizio/urbanistica della proprietà, presentare al Comune di Forlì Pratica di Completamento Lavori sia strutturale che edilizio, completo di tutta la documentazione e certificazioni necessarie.

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

In occasione del sopralluogo, dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, sono state accertate difformità sia esterne che interne.

Le difformità esterne riguardano variazioni prospettiche per diversa dimensione e/o spostamento di vani finestra e/o porta finestra.

In merito alle difformità interne sono state accertate sia cambi di destinazione d'uso sia demolizioni di muri interni e/o vani (vedi anti bagno del bagno al piano primo)

Alla data del sopralluogo:

- il piano terra, che dagli elaborati di progetto risulta avere una destinazione "servizi" a cantina, era stato trasformato, senza titolo, in zona abitativa con cucina, sala da pranzo e soggiorno con camino;
- la scala di collegamento interna fra il piano terra e il piano primo risultava realizzata con forma e dimensioni diverse rispetto agli elaborati di progetto;
- al piano primo, il vano autorizzato a cucina risultava adibito a vano ingresso.

-la Concessione in Sanatoria n.8505/92 prevedeva la realizzazione di un anti wc da realizzarsi nel vano ad uso cucina (di cui al precedente punto), intervento questo che non risulta stato realizzato;

Secondo la vigente normativa del comune di Forlì e del Servizio di Igiene Pubblica:

*** il Piano terra non può essere adibito a zona abitativa per mancanza dei requisiti minimi di igiene e di regolamento edilizio (altezza minima ml.2,70 contro i 2,40 rilevati, etc...), pertanto il piano dovrà essere ripristinato all'uso iniziale, ossia "cantina e/o servizi".

*** al Piano Primo, previsto ad uso abitativo, dovrà essere realizzato il locale anti bagno (in quanto non è realizzato) e ricavato, nella zona ingresso, la zona cucina con attacchi, scarichi, etc..

Quanto sopra, per le difformità regolarizzabili, si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria unitamente alla pratica di completamento lavori ultimare e chiudere le pratiche edilizie ad oggi scadute (compresa sismica) il tutto con un onere di spesa stimato a corpo in €. 15.000,00 (comprensivo di spese tecniche, oblazione, diritti, etc..).

Per le difformità non regolarizzabili è necessaria la rimessa in pristino dei luoghi allo stato autorizzato di progetto con un onere di spesa stimato a corpo in €. 5.000,00.

Entrambi gli importi sopra indicati per sanatoria/completamento e per la rimessa in pristino verranno detratti dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico relativo alla valutazione.

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

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà, pari a 1/1, in capo alla Sig.ra, è pervenuta con atto di compravendita del Dott. Notaio . del 08/07/2005 Rep. n° 24657/6431, trascritto a Forlì il 14/07/2005 art. 8.405.

- 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 24/11/2023 al n 08868-499958-2023 e valido fino al 24/11/2033. L'abitazione rientra in classe energetica "G".

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

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

La proprietà immobiliare urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì ed 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 22/11/2023 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, sia per la

modifica di destinazione d'uso di alcuni locali che per la distribuzione degli spazi.

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° FO0086558 del 24/11/2023 avente come causale “diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione”

- 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.

La superficie del fabbricato è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco, mentre quella del terreno pertinenziale è stata desunta dalla visura catastale.

Nel calcolo della superficie commerciale, indicata nella tabella che segue, si farà riferimento alla destinazione d'uso indicate nelle tavole di progetto depositate in Comune. Il piano terra del fabbricato, che in loco è stato adibito a zona abitativa, verrà considerato come servizio poiché il medesimo, in base alle vigenti normative comunali, deve mantenere la medesima destinazione d'uso (a servizio).

PART.	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)
510	Servizi al p. terra	44,30	75%	33,22
510	Zona abitativa al p. 1°	44,30	100%	44,30
510	Balcone al p. 1°	4,40	50%	2,20
510	Area cortilizia	150,00	10%	15,00
			Complessivamente	Mq. 94,72

-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.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

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.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì- San Lorenzo in Noceto, casa con ingresso indipendente in bifamiliare e giardino privato, situata al piano primo.	110	€ 129.000,00	€ 1.172,73
Forlì- San Lorenzo in Noceto- casa indipendente completamente ristrutturata nel 2007, posta su un lotto di 2700 mq sono presenti anche una struttura adibita a dependance e laghetto di proprietà.	360	€ 575.000,00	€ 1.597,22
Forlì- San Lorenzo in Noceto- Casa indipendente con giardino su quattro lati e garage e vari servizi	175	€ 230.000,00	€ 1.314,29
		valore medio	€ 1.361,41

Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di civili abitazioni, in condizioni normali, in località San Lorenzo in Noceto hanno valori che variano da un minimo €. 1.250,00 al mq. ad un massimo di €. 1.600,00 al mq.

Valore medio OMI $[(€ 1.250,00 + € 1.600,00) / 2] = € 1.425,00$

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Suburbana/MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO, IL QUATTRO, VILLAGRAPPA, VILLANOVA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1600	L	4,4	5,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	5,3	6,1	L
Box	NORMALE	770	950	L	2,8	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,1	5,4	L

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

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 medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.393,20 [(€.1.361,41 + €.1.425,00):2].

Pertanto avremo:

V. in cond. di normalità = mq. 94,72 * €/mq. 1.393,20 = € 131.963,90

di cui:

€ 111.065,90 per il fabbricato urbano

€ 20.898,00 per l'area di sedime e di pertinenza

**Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
dell'immobile**

39

Il valore complessivo ricavato 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).

-Vetustà: considerato che l'immobile è originario degli anni '60, successivamente ristrutturato con ultima pratica edilizia del 2019 (scaduta) e che dispone di abitabilità datata 1992, si ritiene equo applicare una decurtazione in percentuale pari al 15% da applicare solo al fabbricato urbano, per cui si avrà:

(€. 111.065,90 *15%) pari a - €. 16.659,88

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava in normale

stato manutentivo e conservativo eccezione fatta per gli infissi esterni che in alcuni punti si presentavano rovinati e carenti di manutenzione così come la scala di collegamento interna che presentava i gradini rovinati, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 5%, cui avremo

(€. 111.065,90 *5%) - €. 5.553,29

- Difformità e ripristini: considerato che per il fabbricato risultano titoli autorizzativi scaduti, per le quali è necessaria la presentazione di: nuova pratica edilizia di completamento lavori, pratica di Sanatoria; ed eseguire opere di ripristino, il tutto comporta una spesa già quantificata nei paragrafi precedenti pari a

- €. 20.000,00

Complessivamente valore al netto delle detrazioni **€. 89.750,73**

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 8.975,07 (€. 89.750,73*10%) per cui avremo:

Valore complessivo dell'intera proprietà (fabbricato con relativa corte esclusiva) della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 89.750,73 - €. 8.975,07) = **€. 80.775,66**

Di cui:

** €. 61.967,46 per il fabbricato abitativo

** €. 18.808,20 per l'area di pertinenza e di sedime

-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.....

La proprietà oggetto di liquidazione controllata è costituita dall'intera proprietà in capo alla sig.ra

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

Intera proprietà, di un fabbricato di civile abitazione con area cortilizia pertinenziale esclusiva, abbinato da un lato con altro fabbricato di altra proprietà, sito in Comune di Forlì, frazione San Lorenzo in Noceto, viale dell'Appennino n. 829, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 277, Particella 510** e al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 277, Particella 510**.

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata fra Forlì, frazione San Lorenzo in Noceto, a circa 8 km a sud del centro cittadino, a poco più di 3 km dalla periferia estrema della città lungo la Strada statale 9 ter del Rabbi, in viale dell'Appennino n. 829.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è costituita da un fabbricato residenziale indipendente con area cortilizia pertinenziale esclusiva di mq. 150 catastali.

Il fabbricato abitativo da un lato è abbinato ad un fabbricato di altra proprietà ed è posto in seconda linea rispetto alla strada "Viale dell'Appennino" ed è accessibile per mezzo di uno stradello delle dimensioni tali da consentire l'accesso alla proprietà di cui alla presente procedura, sia a piedi che con veicoli a motore di normali dimensioni, posto fra i lotti di cui alle particelle 34 e 130, ed identificato con la particella 134 (catastalmente censito come "area" a

partita 2 [accessori comuni a enti rurali]) che appare essere una traversa di Viale dell'Appennino.

Il fabbricato si sviluppa su due piani, di cui uno parzialmente interrato e dispone di area cortilizia pertinenziale recintata solo sul retro.

Il fabbricato abitativo è originario degli anni '60 (ante 1967), successivamente è stato oggetto di Concessione in Sanatoria, di pratica edilizia di ristrutturazione nel 2005, ed a seguire sono state depositate, presso gli Uffici Comunali competenti, ulteriori pratiche edilizie (queste ultime risultano ancora aperte e scadute).

In base agli elaborati grafici depositati in Comune, l'immobile si compone di una zona servizi (cantina) al piano terra e da una zona abitativa al piano primo.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che, di fatto, lo stato autorizzato da titoli edilizi, non è rispettato poiché il piano terra è adibito a zona abitabile e non a servizi come dovrebbe essere, in quanto i due vani sono utilizzati a cucina (con tutti gli attacchi necessari a tale uso) e sala da pranzo/soggiorno, mentre il piano primo pur mantenendo la destinazione abitativa presenta alcune difformità rispetto al titolo comunale.

Nel dettaglio:-al piano terra (dell'altezza utile di circa mt. 2,40 sotto trave) accessibile per mezzo di una porta con accesso dall'area cortilizia è presente un vano soggiorno di circa mq. 16,00 con all'interno camino a legna direttamente collegato per mezzo di arco alla zona pranzo con cucina a vista di complessivi mq. 16,70; al piano primo accessibile sia per mezzo di una porta in legno sia direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scaletta in legno stretta e ripida è presente una camera da letto di mq. 16,30 circa con balcone di mq. 4,20 circa con affaccio sul retro (giardino); un'ampia zona

ingresso/disimpegno (locale autorizzato a cucina) di mq. 19,90 circa ed un bagno di mq. 5,00 circa.

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e nella camera da letto è presente split per aria condizionata con macchina di condensazione nel balcone limitrofo.

In generale l'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo considerato anche la vetustà dello stesso e dei materiali di rifinitura (originario degli anni '60 successivamente ristrutturato). Sono necessarie manutenzioni agli infissi esterni in legno che in alcuni punti di presentano rovinati; alla scala di collegamento interno in legno (oltretutto non conforme comunemente) che presenta i gradini rovinati e interventi di verifica e/o manutenzione agli impianti (tutti).

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 94,72 compresa incidenza del balcone e dell' area cortilizia e di sedime.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari oltre a spese ordinarie, si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità della sig.ra La proprietà immobiliare, 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 €. 6.000,00 (mensili €. 500,00).

La proprietà immobiliare è soggetta ai vigono di PRG/RUE/PSC e i vincoli 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.

L'immobile presenta difformità edilizie sia interne sia esterne (prospettiche) alcune delle quali regolarizzabili comunemente ed altre da ripristinare allo stato dei luoghi.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di Concessione in Sanatoria per la quale è seguita Abitabilità del 1992. Nel 2005 è stata depositata in Comune di Forlì DIA per ristrutturazione per la quale sono seguite nuove pratiche ad integrazione e/o completamento fino al 2009 ad oggi ancora "aperte" e scadute nei termini di Validità di Legge.

Catastalmente la proprietà immobiliare risulta conforme.

Dalle ricerche effettuate ed in particolare dalle verifiche ipotecarie della proprietà immobiliare oggetto di procedura è stato accertato che non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta da parte degli eredi, che hanno venduto la proprietà alla sig.ra

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

- 21.0) precisi se gli 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 Fiorenza Fiumana 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.

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

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

-23.0) CONCLUSIONI.

Intera proprietà, di un fabbricato di civile abitazione con area cortilizia pertinenziale esclusiva, abbinato da un lato con altro fabbricato di altra proprietà, sito in Comune di Forlì, frazione San Lorenzo in Noceto, viale dell'Appennino n. 829, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 277, Particella 510**, categoria A/4 di classe 3, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 253,06 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94); al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì, al **Foglio 277, Particella 510**, Ente Urbano di mq. 150, in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata fra Forlì, frazione San Lorenzo in Noceto, a circa 8 km a sud del centro cittadino, a poco più di 3 km dalla periferia estrema della città lungo la Strada statale 9 ter del Rabbi, in viale dell'Appennino n. 829.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è costituita da un fabbricato residenziale indipendente con area cortilizia pertinenziale esclusiva di mq. 150 catastali.

Il fabbricato abitativo da un lato è abbinato ad un fabbricato di altra proprietà ed è posto in seconda linea rispetto alla strada "Viale dell'Appennino" ed è accessibile per mezzo di uno stradello delle dimensioni tali da consentire l'accesso alla proprietà di cui alla presente procedura, sia a piedi che con veicoli a motore di normali dimensioni, posto fra i lotti di cui alle particelle 34 e

130, ed identificato con la particella 134 (catastalmente censito come "area" a partita 2 [accessori comuni a enti rurali]) che appare essere una traversa di Viale dell'Appennino.

Il fabbricato si sviluppa su due piani, di cui uno parzialmente interrato e dispone di area cortilizia pertinenziale recintata solo sul retro.

Il fabbricato abitativo è originario degli anni '60 (ante 1967), successivamente è stato oggetto di Concessione in Sanatoria, di pratica edilizia di ristrutturazione nel 2005, ed a seguire sono state depositate, presso gli Uffici Comunali competenti, ulteriori pratiche edilizie (queste ultime risultano ancora aperte e scadute).

In base agli elaborati grafici depositati in Comune, l'immobile si compone di una zona servizi (cantina) al piano terra e da una zona abitativa al piano primo.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che, di fatto, lo stato autorizzato da titoli edilizi, non è rispettato poiché il piano terra è adibito a zona abitabile e non a servizi come dovrebbe essere, in quanto i due vani sono utilizzati a cucina (con tutti gli attacchi necessari a tale uso) e sala da pranzo/soggiorno, mentre il piano primo pur mantenendo la destinazione abitativa presenta alcune difformità rispetto al titolo comunale.

Nel dettaglio:-al piano terra (dell'altezza utile di circa mt. 2,40 sotto trave) accessibile per mezzo di una porta con accesso dall'area cortilizia è presente un vano soggiorno di circa mq. 16,00 con all'interno camino a legna direttamente collegato per mezzo di arco alla zona pranzo con cucina a vista di complessivi mq. 16,70; al piano primo accessibile sia per mezzo di una porta in legno sia direttamente collegato al piano terra per mezzo di una scaletta in legno stretta e ripida è presente una camera da letto di mq. 16,30 circa con

balcone di mq. 4,20 circa con affaccio sul retro (giardino); un'ampia zona ingresso/disimpegno (locale autorizzato a cucina) di mq. 19,90 circa ed un bagno di mq. 5,00 circa.

L'immobile dispone di impianto citofonico, di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e nella camera da letto è presente split per aria condizionata con macchina di condensazione nel balcone limitrofo.

In generale l'immobile si presenta in normale stato manutentivo e conservativo considerato anche la vetustà dello stesso e dei materiali di rifinitura (originario degli anni '60 successivamente ristrutturato). Sono necessarie manutenzioni agli infissi esterni in legno che in alcuni punti di presentano rovinati; alla scala di collegamento interno in legno (oltretutto non conforme comunemente) che presenta i gradini rovinati e interventi di verifica e/o manutenzione agli impianti (tutti).

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 94,72 compresa incidenza del balcone e dell' area cortilizia e di sedime.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari oltre a spese ordinarie, si possono quantificare forfettariamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità della sig.ra La proprietà immobiliare, 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 €. 6.000,00 (mensili €. 500,00).

La proprietà immobiliare è soggetta ai vigono di PRG/RUE/PSC e i vincoli 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.

L'immobile presenta difformità edilizie sia interne sia esterne (prospettiche) alcune delle quali regolarizzabili comunalmente ed altre da ripristinare allo stato dei luoghi.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967 e successivamente è stato oggetto di Concessione in Sanatoria per la quale è seguita Abitabilità del 1992. Nel 2005 è stata depositata in Comune di Forlì DIA per ristrutturazione per la quale sono seguite nuove pratiche ad integrazione e/o completamento fino al 2009 ad oggi ancora "aperte" e scadute nei termini di Validità di Legge.

Catastalmente la proprietà immobiliare risulta conforme.

Dalle ricerche effettuate ed in particolare dalle verifiche ipotecarie della proprietà immobiliare oggetto di procedura è stato accertato che non risulta trascritta l'accettazione di eredità della defunta (04/04/1994) da parte degli eredi, che hanno venduto la proprietà alla sig.ra

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo della proprietà pignorata in capo alla sig.ra, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. **80.775,66**

di cui:

** €.

** €.

.....

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, 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.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per l'immobile oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni assunte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Forlì e ai documenti forniti dal Geom.
- * 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 04/12/2023

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)