

TRIBUNALE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa VACCA BARBARA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 11/2023

“.....”

Liquidatrice: Dott.ssa Silvia Sansovini

1

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
“EPURATA”

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 Silvia Sansovini in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 11/2023,, 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 alleghi tutti i documenti rinvenuti;*

7) provveda a verificare, anche con controlli presso i componenti 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 del Territorio Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Sezione Catasto di Forlì-Cesena;
- richiesta degli atti di compravendita presso L'Archivio Notarile di Forlì;
- ricerche presso il Comune di Forlì al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- reperimento presso l'Arch. dell'Originale del Certificato APE della proprietà immobiliare;
- sopralluogo presso l'immobile eseguito nella giornata del 25/05/2023 assieme al collaboratore di Studio Fabio Fontemaggi, eseguendo il rilievo metrico della proprietà al fine di verificare la regolarità della stessa rispetto agli elaborati grafici depositati in Comune e in Catasto, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.

8

RISPOSTA AI QUESITI:

-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nel Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata.

* Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del 14/03/2023 Rep. n° 15/2023 a favore della Massa dei Creditori della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato, contro la sig.ra,

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

gravante la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 11 (cat. C/6) e sub.15 (cat. A/3).

Trascritto a Forlì il 11/04/2023 Art. 4.623

-Identificazione catastale alla data del 16/05/2023 in base alle visure eseguite dallo scrivente.

Quota di 1/2 di proprietà indivisa, di un appartamento con servizi in corpo staccato e locale autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, sito in Comune di Forlì, località Branzolino, via Primo Montanari n. 4, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 24,**

Particella 47 sub. 11, categoria C/6 di classe 2, consistenza 23 mq, Rendita Catastale €. 102,16;

Particella 47 sub. 15, categoria A/2 di classe 2, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €. 899,93;

in capo alla ditta catastale:

..... proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con sovraindebitato;

..... **(SOVRAINDEBITATO)**, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato che ospita le porzioni immobiliari censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47, Ente Urbano di mq. 1.048 catastali.

- Confini.

collegati fra di loro da porzioni di servizio.



La proprietà plurifamiliare dispone di area cortilizia pertinenziale di uso comune della superficie catastale di mq.1.048. L'area cortilizia è completamente delimitata su tutti i lati.

Sul fronte strada la recinzione costituita da un basamento in muratura con sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro è interrotta da un cancello carrabile ed uno pedonale. Il cancello carrabile con apertura a scorrere è dotato di automatismo elettrico per apertura e/o chiusura a distanza.

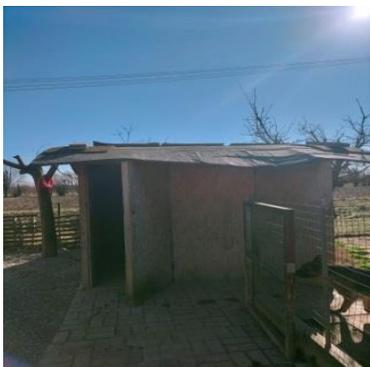


La corte è in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed in parte a zona verde con prato.



12

In occasione del sopralluogo è stato accertato che all'interno dell'area cortilizia è presente un manufatto con struttura precaria che viene utilizzato come ricovero/cuccia per cani.



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

Detto manufatto non risulta né autorizzato comunalmente né censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì. Di tale manufatto non si terrà conto nella presente relazione poiché dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile comunalmente. Nella relazione verranno presi in considerazione esclusivamente i costi di rimozione e smaltimento, in quota proporzionale millesimale pari a 500/1000 poiché essendo eseguito su zona comune ai costi di rimozione e smaltimento dovranno partecipare anche i proprietari dell'alloggio ricompreso nel fabbricato non oggetto di procedura.

Il fabbricato plurifamiliare si eleva per due piani fuori terra oltre sottotetto. La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967 successivamente ristrutturato e riammodernato.

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto con copertura a falde, intonacato ma non tinteggiato con porzioni di isolamento "a cappotto" (non in tutte le facciate), canali di gronda e pluviali in lamiera parzialmente arrugginiti e rovinati ed in parte in tubi rigidi di plastica.





- Descrizione dettagliata della proprietà oggetto di stima.

Appartamento con servizi (sub. 15)

Trattasi di un alloggio con locali di servizio, il tutto posto al piano terra del fabbricato bifamiliare. Sia l'alloggio sia i locali servizio sono accessibili direttamente dall'area cortilizia comune pertinenziale a tutte le unità immobiliari ricomprese nel fabbricato.

L'alloggio, al suo interno si compone di un soggiorno-pranzo di mq. 39,80, una cucina di mq. 10,69, un ripostiglio/sottoscala di mq. 5,94 a servizio della cucina utilizzato a sgombero e dispensa; tre camere da letto rispettivamente di circa mq. 12,60; mq. 16,30 e mq. 12,20 circa quest'ultima collegata ad un locale autorizzato a ripostiglio di mq. 6,00 circa ma che di fatto risulta essere l'estensione della camera da letto adiacente e utilizzato a studiolo, oltre a due bagni rispettivamente di mq. 10,90 e mq. 10,35 circa ma di soli mq. 5,75 di proprietà della sig.ra Parte del medesimo bagno infatti risulta essere di altra proprietà e risulta identificato catastalmente con il sub. 20. Nella valutazione e consistenza dell' unità immobiliare pertanto verrà

considerata solo la metratura di proprietà e facente parte dell'unità sub. 15. In loco il bagno risulta essere un unico ambiente e la delimitazione delle due porzioni non è visibile.



La situazione attuale del bagno è avvenuta a seguito dei lavori di cui alla DIA PG 88131/2008 e successiva variante che hanno riguardato la demolizione della pre-esistente scala di accesso al piano primo e la chiusura del solaio nella corrispondente porzione di superficie dei bagni al piano terra e al piano primo.

Per regolarizzare la questione si dovrà eseguire un atto di vendita della porzione immobiliare sub. 20 di proprietà terza all'acquirente dell'alloggio sub. 15.

A completare l'unità immobiliare vi sono n° 6 locali di servizio posti in corpo staccato dal corpo principale ad uso abitativo.

In dettaglio trattasi di locali ad uso cantina e/o ricovero animali, un locale trasformato a cucina di servizio con forno per pizza ed un piccolo w.c./latrina con solo water.

All'interno di un locale cantina è presente una porta chiusa a chiave all'interno

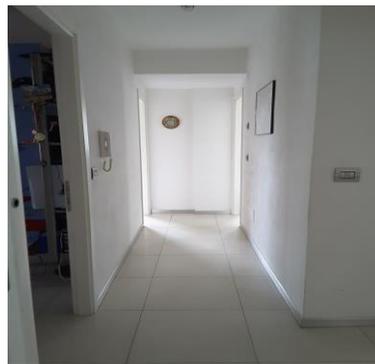
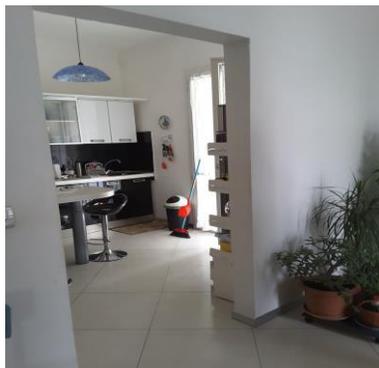
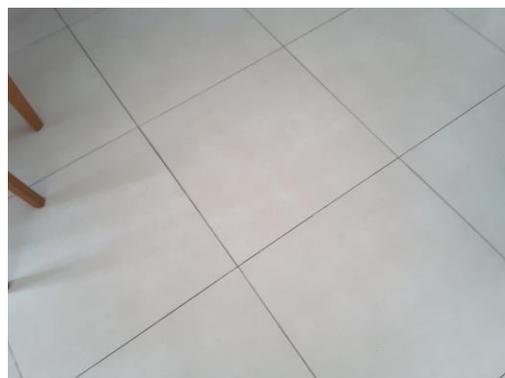
della quale è presente una rampa di scale che un tempo consentiva l'accesso alla zona servizi del piano primo di proprietà di soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo la sig.ra dichiarava che tale scala non è mai stata utilizzata dai proprietari dei locali servizio al piano primo poiché detti locali sono accessibili dall'appartamento del piano primo.

Rifiniture, stato manutentivo e dotazioni dell'alloggio

In occasione del sopralluogo è stato accertato che l'alloggio si presentava in ottimo stato manutentivo e conservativo, ben mantenuto e conservato; mentre i locali di servizio si presentavano in pessimo stato e scarsamente rifiniti.

L'alloggio presenta una pavimentazione in tutte le stanze, escluso i bagni, in materiale ceramicato 60*60 di colore chiaro.





All'interno del soggiorno pranzo è presente un camino a legna ad angolo.



17

La parete attrezzata della zona cucina è rivestita con piastrelle in materiale ceramicato di colore nero



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

Un bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato di colore lilla, ed è dotato di tutti i vasi sanitari del tipo “sospeso”, lavello e doccia in nicchia.



Come anzidetto nella presente relazione all'interno di questo vano è compresa una porzione immobiliare (sub. 20) di altra proprietà. Detto spazio (sub. 20) occupa circa mq. 4,50. Togliendo tale spazio (sub. 20) il bagno accertato in loco e di servizio dell'alloggio oggetto di procedura sarebbe intercluso e inutilizzabile.

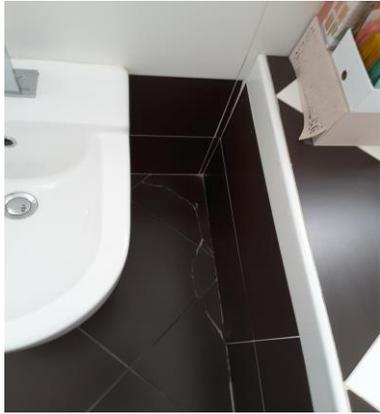
Detta situazione, ad oggi implica una reciproca servitù se si considera che alla porzione sub.20 si può giungere solo attraversando l'intero appartamento sub.15, ed inoltre alla parte di bagno del sub. 15 si può accedere solo attraversando la porzione del sub.20.

Si ribadisce nuovamente che la questione è risolvibile con la vendita da parte della proprietà del sub. 20 di tale porzione di bagno alla proprietà della porzione immobiliare sub. 15.

Il secondo bagno, è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato di colore bianco e nero. E' completo di tutti i vasi sanitari del tipo "sospeso", lavello e ampia vasca circolare.



In occasione del sopralluogo nella pavimentazione è stata accertata una crepa ed inoltre è stata accertata una crepa sul rivestimento del muretto di contenimento della vasca.



Sempre all'interno del medesimo bagno è stato accertato che il vetro della finestra era rotto.



20

Le porte interne sono in legno di colore bianco alcune a scugno.



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

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco e vetro camera, alcuni con inferriata o con apertura "alta-ribalta" e zanzariere, completi di persiane in lega di alluminio anch'esse di colore bianco.



Il portoncino di ingresso all'alloggio è del tipo blindato con pannellatura in legno di colore bianco.



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

L'alloggio dispone di impianto di allarme con sensori/rilevatori in ogni singola stanza e centralina nel locale ripostiglio/sottoscala di servizio della cucina.

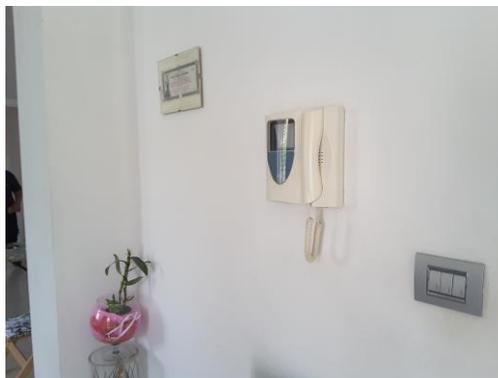


L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita nel soggiorno-pranzo.



22

Dispone altresì di video-citofono.



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

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a pavimento, e termoarredi nei bagni, con caldaia a gas metano posta in locale di altra proprietà (sub. 19) e termostato nel soggiorno-pranzo.



23

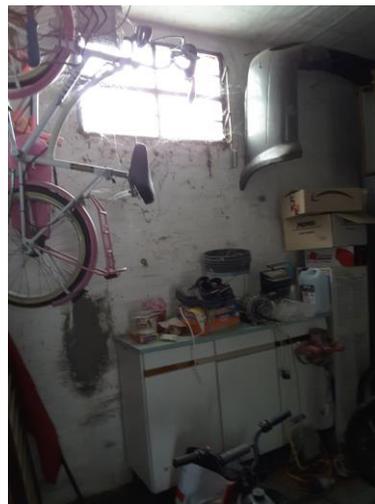
Di fatto pertanto è istituita una servitù di passaggio e/o accesso nel locale di proprietà di terzi (sub. 19) a favore dell'unità immobiliare oggetto di procedura (sub. 15) al fine di eseguire la manutenzione e/o altro intervento necessario alla caldaia.



Rifiniture, stato manutentivo e dotazioni del corpo servizi

In occasione del sopralluogo è stato accertato che i locali di servizio si presentavano in cattivo stato manutentivo e conservativo, con rifiniture pressochè inesistenti.

I locali si presentavano infatti pressochè allo stato grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate in cattivo stato.



Solo una parete della stanza adibita a cucina di servizio con camino e forno per

la pizza, in corrispondenza del piano di lavoro era parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica.



Gli infissi sono in parte in legno con vetro semplice ed in parte in ferro e vetro semplice. Le porte interne sono in parte in legno degli anni '60-70 ed in parte in ferro.





I locali dispongono di impianto elettrico obsoleto/fatiscente non a norma e pertanto da rifare completamente in linea con le vigenti normative in materia.



Autorimessa Subalterno 11

Trattasi di un locale ad uso autorimessa posto al piano terra del fabbricato, accessibile dall'area cortilizia comune condominiale, tramite portone in legno di colore verde in cattivo stato manutentivo e conservativo.



Il locale ha una conformazione planimetrica regolare “rettangolare”. Al suo interno è presente una zona rialzata utilizzata a sgombero ed una zona interrata accessibile da una rampa di scale composta da 4 gradini.



La pavimentazione del locale è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate.



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

La porzione immobiliare dispone di impianto elettrico obsoleto/fatiscente non a norma e pertanto da rifare completamente in linea con le vigenti normative in materia.

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

PROVENIENZA

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 28/11/2008 Rep. n° 27846/11856 i signori acquistavano dai signori, l'intera proprietà per la quota di 1/2 ciascuno delle porzioni immobiliari site in Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 15 e 11.

Trascritto a Forlì il 17/12/2008 art. 13.978.

N.B. *“La vendita è fatta a corpo e non a misura e comprende ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, ivi inclusi i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni al fabbricato, di cui all'art. 1117 e segg. Del Cod. Civ. tra i quali la corte del fabbricato censita al C.E.U. di Forlì al Fg. 24, mappale 47 sub.17 comune a tutti i sub.”*

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

* Certificato di Denuncia di Successione del 02/07/2007 rep. 29/753 della sig.ra deceduta il 19/08/2006, con il quale la quota di 4/6 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 4, 11, 12 e 14, oltre appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 24, Particella 86 di mq. 342 (attualmente parte della Part. 47), diveniva di proprietà degli eredi sig.ri per la quota di 4/12 di proprietà indivisa ciascuno.

Trascritto a Forlì il 20/08/2007 Art. 10.069.

NB: a seguito di denuncia di Successione gli eredi con atto del Dott. Notaio del 28/11/2008 Rep. n° 27846/11856 accettavano l'eredità della defunta

Trascritta a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.980.

Storia e ricostruzione catastale dell'atto.

Al Catasto Fabbricati con frazionamento e fusione del 12/11/2008 Pratica n° FO00227087 in atti dal 12/11/2008 frazionamento e fusione venivano soppressi i subalterni 12 e 14 originando fra gli altri il subalterno 15.

Al Catasto Terreni con variazione del 10/11/2008 Pratica n. FO0223468 in atti dal 10/11/2008 la Particella 86 di mq. 342 veniva inglobata alla Particella 47 di mq. 706 diventando di mq. 1048 (attuali mq.).

*Certificato di Denuncia di Successione del 04/06/1998 rep. 7/617 del sig. deceduto il 24/03/1998 con il quale la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 4, 11, 12 e 14, oltre appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 24, Particella 86 di mq. 342 (attualmente parte della Part. 47), diveniva di proprietà degli eredi sig.ri per la quota di 1/6 di proprietà indivisa ciascuno.

Trascritto a Forlì il 28/06/1999 Art. 5.949.

NB: a seguito di denuncia di Successione gli eredi con atto del Dott. Notaio del 28/11/2008 Rep. n° 27846/11856 accettavano l'eredità del defunto

Trascritta a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.979.

* Con Atto del Notaio del 10/01/1978 rep. 118917/3849 i coniugi

..... dichiaravano di aver contratto matrimonio in data 09/08/1947 e quindi non essendo decorso il termine di cui alla legge 19/05/1975 n. 151 e successive proroghe intendevano a norma dell'art. 228 secondo comma della stessa legge, assoggettare al regime della comunione legale i beni posseduti. Pertanto il sig. consentiva che al proprio coniuge sig.ra venissero intestati gli immobili siti in Comune di Forlì identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 47 sub.ni 4, 6, 8, 9, 10, 11 e 12, oltre appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 24, Particella 86 di mq. 342 (attualmente parte della Part. 47).

Trascritto a Forlì il 26/01/1978 Art. 901 variato in data 12/04/2016.

*Anteriormente al 1978 la proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di procedura erano di proprietà del sig.

30

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

ACCERTAMENTI a nome della sig.ra e per immobile

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

* Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del 14/03/2023 Rep. n° 15/2023 a favore della Massa dei Creditori della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato, contro la sig.ra, gravante

la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 11 (cat. C/6) e sub.15 (cat. A/3).

Trascritto a Forlì il 11/04/2023 Art. 4.623

* Verbale di pignoramento immobili del 12/11/2018 Rep. n° 3497 a favore di, contro, fra gli altri, la sig.ra, con il quale viene pignorata la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.15 (cat. A/3).

Trascritto a Forlì il 03/12/2018 Art. 13.033

Iscrizioni contro

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2008 Rep. n° 27848/11858 dell'importo totale di €. 372.000,00 a fronte di un capitale di €. 248.000,00 a favore di contro, fra gli altri, la sig.ra (terzo datore di ipoteca), gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** in regime di comunione legale con, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 11 e 15.

Iscritta a Forlì il 17/12/2008 Art. 5.860

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

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

della presente procedura

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:

* Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del 10/03/2023 Rep. n° 13/2023 a favore della Massa dei Creditori della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato, contro il sig., gravante la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub. 11 (cat. C/6) e sub.15 (cat. A/3).

Trascritto a Forlì il 11/04/2023 Art. 4.622

- Verbale di pignoramento immobili del 12/11/2018 Rep. n° 3497 a favore di, contro, fra gli altri, il sig., con il quale veniva pignorata la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.15 (cat. A/3).

Trascritto a Forlì il 03/12/2018 Art. 13.033

Iscrizioni contro

*Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 24/01/2017 Rep. n° 1081/4517 dell'importo totale di €. 82.250,08 a fronte di un capitale di €. 41.125,04 a favore di, contro il sig., gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 11 e 15.

Iscritta a Forlì il 24/01/2017 Art. 204

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/11/2008 Rep. n° 27848/11858 dell'importo totale di €. 372.000,00 a fronte di un capitale di €. 248.000,00 a favore di contro, fra gli altri, il sig. (debitore ipotecario), gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** in regime di comunione legale con, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47 sub.ni 11 e 15.

Iscritta a Forlì il 17/12/2008 Art. 5.860

- 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 delle planimetria catastale dell'appartamento con servizi e dell'autorimessa agli atti, oltre al quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà.

* 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 mail pec del 16/05/2023 è stata

eseguita 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 mail pec comunicava che non risultavano contratti di locazione in essere stipulati in qualità di locatore dalla sig.ra

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare (abitazione al piano terra con servizi in corpo staccato ed autorimessa) era utilizzata ed abitata dalla sig.ra assieme al marito e ai figli maggiorenni.

VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione (appartamento con servizi e autorimessa) 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 €. 800,00 mensili (€. 9.600,00 annui). Per quanto concerne quindi la quota di spettanza alla sig.ra sarebbe di €. 4.800,00 annui (1/2).

34

- 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 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.

- 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 fabbricato condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Si ribadisce e si sottolinea che:

-a favore dell'alloggio sub. 15 vi è una servitù di fatto per il passaggio sull'unità immobiliare sub. 19 di proprietà terza al fine di eseguire la manutenzione e/o altro intervento alla caldaia a gas di alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio;

-parte di un bagno dell'alloggio, per una superficie di circa mq. 4,50 identificata catastalmente con il sub. 20 è di altra proprietà. Togliendo tale spazio (sub. 20) il bagno accertato in loco e di servizio dell'alloggio oggetto di procedura sarebbe intercluso e inutilizzabile.

Detta situazione, ad oggi implica una reciproca servitù se si considera che alla porzione sub.20 si può giungere solo attraversando l'intero appartamento sub.15, ed inoltre alla parte di bagno del sub. 15 si può accedere solo attraversando la porzione del sub.20.

35

- 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 in comune con altra proprietà. 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, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 500,00.

- 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 e fornita dagli uffici competenti la proprietà immobiliare ha una destinazione residenziale con servizi (sub. 15) e autorimessa (sub. 11).

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

- 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 alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì è emerso che le porzioni immobiliari sono poste all'interno di un fabbricato la cui costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967, e nello specifico:

Licenza Edilizia n. 22768 del 25/03/1959

- Licenza Edilizia n. 22768 del 25/03/1959 rilasciata dal Comune di Forlì per ampliamento del fabbricato;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 04/04/1959, con la quale veniva comunicato che i lavori di cui alla Licenza sarebbero iniziati il 04/04/1959.

Licenza Edilizia n. 26589 del 24/08/1961

- Licenza Edilizia n. 26589 del 24/08/1961 rilasciata dal Comune di Forlì per ampliamento fabbricato ad uso proservizi;

- Comunicazione di Inizio Lavori del 28/10/1961, con la quale veniva comunicato che i lavori di cui alla Licenza sarebbero iniziati il 29/10/1961.

Art. 26 Legge 47 del 28/02/1985 Comunicazione Edilizia

Prot. 44260 del 23/11/1993

- Art. 26 Legge 47 del 28/02/1985 Comunicazione Edilizia Prot. 44260 del 23/11/1993 per fusione dei due appartamenti andando a creare un'unica unità immobiliare;

Denuncia di Inizio Attività P.G. 88131 del 29/12/2008

- Denuncia di Inizio Attività P.G.N. 88131 del 29/12/2008 depositata in Comune di Forlì per la divisione di due appartamenti piano terra e piano primo oltre ad opere interne;

Denuncia di Inizio Attività P.G. 22849 del 27/03/2009

- Denuncia di Inizio Attività P.G.N. 22849 del 27/03/2009 depositata in Comune di Forlì come Variante alla DIA P.G.N. 88131/2008;
- in data 22/04/2009 la Geom. chiedeva l'annullamento della suddetta DIA.

Denuncia di Inizio Attività P.G. 42556 del 28/05/2009.

- Denuncia di Inizio Attività P.G. 42556 del 28/05/2009 depositata in Comune di Forlì come Variante alla DIA P.G.N. 88131/2008;

Scheda tecnica descrittiva P.G. 62494 del 24/07/2009

- Scheda tecnica descrittiva depositata in Comune di Forlì dal Geom. per le unità immobiliare ad uso abitativo con servizi oggetto di procedura oltre ad altra proprietà.
- In riferimento alla scheda tecnica descrittiva presentata il Comune di Forlì con lettera del 13/10/2009 veniva comunicata la decorrenza dei termini previsti dagli articoli 21 e 22 della L.R. del 25/11/2002 n° 31.

Richiesta di agibilità totale P.G. 83563 del 13/10/2009.

-Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal professionista abilitato costituente Certificato Provvisorio di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi dell'art. 22 C. 7 bis della Legge Regionale 31/2022 depositata in Comune di Forlì il 16/10/2009 dalla geom., con il quale in attesa del rilascio ovvero della formazione per silenzio/assenso del Certificato di Conformità Edilizia richiesto in data 13/09/2009 PG 83563 il tecnico dichiarava che la domanda stessa è completa della documentazione necessaria ai fini del rilascio del certificato di agibilità; che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato; che sono state rispettate le norme edilizio-urbanistiche nonché le norme igienico sanitari e di sicurezza vigenti,.....”

STATO DELLA PRATICA

38

Le pratiche edilizie sopra elencate risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

L'abitabilità della porzione abitativa con servizi (sub. 15) è da intendersi attestata per silenzio assenso per decorrenza dei termini di legge e per la stessa è da fare riferimento la Scheda tecnica Descrittiva e la Dichiarazione Sostitutiva di notorietà entrambe a firma della Geom.

Relativamente l'abitabilità/usabilità del locale autorimessa è da ritenersi attestata ante 1967 essendo questo locale realizzato prima di tale data.

- 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 delle piccole difformità “grafiche”, che si

possono ritenere sanabili come previsto dall'art. 19 bis comma 1 bis L.R. 23/2004.

Per le difformità di cui sopra, secondo la vigente normativa del Comune di Forlì risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato a corpo dallo scrivente in €. 2.500,00 (spese tecniche, pratica, diritti e oblazione).

- 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 di 1/2 indivisa in capo al Sig. gli è pervenuta con atto di compravendita del Dott. Notaio del 28/11/2008 Rep. n° 27846/11856, trascritto a Forlì il 17/12/2008 Art. 13.978.

- 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 di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di procedura. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio era provvisto di Certificazione APE, n° 01764-2362228-2021 avente validità fino al 02/08/2031 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica "F".

Per quanto concerne il locale ad uso autorimessa essendo un vano non abitabile e sprovvisto di impianto di riscaldamento e/o altra fonte di riscaldamento non è soggetto alla redazione di Certificazione APE.

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

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

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

Le porzioni immobiliari urbane sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì.

Non si rende pertanto necessaria alcuna pratica di accatastamento.

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

Rispetto alla planimetria catastale del locale appartamento con servizi e dell'autorimessa depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto fabbricati ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo (25/05/2023) non sono state accertate delle variazioni e/o difformità tali da rendere necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

40

- 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 un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè 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, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), 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, dagli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Forlì ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri ed inoltre si ribadisce che nel calcolo della superficie non è stata considerata la superficie del sub. 20 inglobato nel bagno dell'alloggio.

SUP.	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)
Appartamento con servizi				
Sub. 15	Appartamento p.t	150,00	100%	150,00
Sub. 15	Servizi al p.t.	120,00	50%	60,00
			Complessivamente	Mq. 210,00
Autorimessa in corpo staccato				
Sub. 11	Autorimessa	30,00	50%	15,00
			Complessivamente	Mq. 15,00

-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 è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Forlì a destinazione residenziale.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore, ecc... ed infine verificando i parametri dell'Agenzia dell'Entrate della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

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

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Forlì - Branzolino - Trilocale al secondo piano ristrutturato nel 2008	25	€ 119.000,00	€ 1.322,22
Forlì - Branzolino - Bilocale al primo piano	95	€ 129.000,00	€ 1.357,89
Forlì - Branzolino - Trilocale con mansarda e terrazzo	90	€ 139.000,00	€ 1.544,44
Forlì - Branzolino - Trilocale del 2009 con giardino e posto auto	108	€ 149.000,00	€ 1.379,63
		valore medio	€ 1.401,04

Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di immobili di tipo economico, in condizioni normali, in località Branzolino hanno valori che variano da un minimo €. 1.250,00 al mq. ad un massimo di €. 1.550,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerata, la tipologia di immobili richiesti (alloggi con spazi esterni di proprietà), si ritiene 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 €. 1.400,52 [(€1.401,04 + €1.400,00):2].

A tale valore di riferimento si apporteranno degli adeguamenti dovute alle singole caratteristiche di ogni singola unità immobiliare.

Pertanto avremo:

Subalterno 11

V. in cond. di normalità = mq. 15,00 * €/mq. 1.400,52 = € 21.007,80

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche delle porzioni immobiliari

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 di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture), vetustà, etc...

Subalterno 11

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati compreso impianto elettrico e per lo stato manutentivo e lo scarso grado di rifinitura, si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 40% (1 anno di vetustà al netto dei primi anni di vita) per cui avremo:

(€ 21.007,80 *40%) - € 8.403,12

Complessivamente € 12.604,68

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 1.260,47 (€ 12.604,68*10%) per cui avremo:

Valore complessivo (intera proprietà) della porzione immobiliare alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 12.604,68 - €. 1.260,47) = €. 11.344,21

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo a

(€. 11.344,21 * ½) = **€. 5.672,10**

Subalterno 15

V. in cond. di normalità porzione abitativa=

mq. 150,00 * €/mq. 1.400,52 = €. 210.078,00

V. in cond. di normalità porzione servizi=

mq. 60,00 * €/mq. 1.400,52 = €. 84.031,20

Complessivamente €. 294.109,20

45

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

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 di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture), vetustà, etc...

Prima di procedere ad eseguire gli adeguamenti, lo scrivente Perito Stimatore intende specificare che per detti adeguamenti ritiene di distinguere la parte abitativa da quella a servizi in virtù del diverso stato manutentivo e di grado di rifiniture delle due porzioni.

Adeguamenti per porzione abitativa.

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60, ma che è stata successivamente oggetto di interventi di riammodernamento e ristrutturazione fino al 2009 quando è stata dichiarata abitabile, quindi pressochè nuova, e considerato che alla data del sopralluogo si presentava in ottimo stato manutentivo e conservativo, non si ritiene di applicare alcuna percentuale di adeguamento per la vetustà

- Detrazione per pratica di Sanatoria Edilizia da presentare in Comune di Forlì al fine di regolarizzare le difformità accertate in occasione del sopralluogo e descritte al paragrafo specifico della presente relazione, quantificata e corpo

- €. 1.250,00

-Deprezzamento per contesto in cui è ricompreso l'alloggio (fabbricato plurifamiliare esteticamente non gradevole: privo di tinteggiatura, con porzioni di cappotto da finire, con docce da sostituire, che viene quantificato in una percentuale a corpo del 15%,

(€. 210.078,00 *15%) - €. 31.511,70

- Decurtazioni per i lavori di rimozione della struttura priva di titolo autorizzativo presente nella corte, in quota proporzionale, stimati a corpo nella misura di

- €. 1.000,00

Valore della porzione al netto delle detrazioni €. 176.316,30

(il valore sopra determinato tiene conto delle servitù di fatto presenti e descritte nelle pagine precedenti della relazione)

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 17.631,63 (€. 176.316,30 *10%) per cui avremo:

Valore complessivo (intera proprietà) della porzione abitativa alla data della

presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 176.316,30 - €. 17.631,63) = €. 158.684,67

Adeguamenti per porzione a servizi

-Considerato che la porzione immobiliare è originaria degli anni '60 e che la stessa necessita di interventi di manutenzione generalizzati compreso impianto elettrico e per lo stato manutentivo e per il pessimo stato manutentivo e grado di rifinitura, si ritiene equo applicare una decurtazione di una percentuale pari al 40%, per cui avremo:

(€. 84.031,20 *40%) - €. 33.612,48

- Detrazione per pratica di Sanatoria Edilizia da presentare in Comune di Forlì al fine di regolarizzare le difformità accertate in occasione del sopralluogo e descritte al paragrafo specifico della presente relazione, quantificata e corpo

- €. 1.250,00

-Deprezzamento per contesto in cui è ricompreso (fabbricato plurifamiliare esteticamente non gradevole: privo di tinteggiatura, con docce da sostituire, che viene quantificato in una percentuale a corpo del 15%,

(€. 84.031,20 *15%) - €. 12.604,68

- Decurtazioni per i lavori di rimozione della struttura priva di titolo autorizzativo presente nella corte, in quota proporzionale, stimati a corpo nella misura di

- €. 1.000,00

Valore della porzione al netto delle detrazioni €. 35.564,04

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 3.556,40 (€. 35.564,04 *10%) per cui avremo:

Valore complessivo (intera proprietà) della porzione abitativa alla data della

presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 35.564,04 - €. 3.556,40) = €. 32.007,64

Valore complessivo (intera proprietà) della porzione immobiliare (abitazione + servizi) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

(€. 158.684,67+ €. 32.007,64) = €. 190.692,31

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.)

Valore della quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo a

(€. 190.692,31 * 1/2) = **€. 95.346,15**

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' IN CAPO

ALLA SIG.RA SUL LOTTO (autorimessa sub. 11 + appartamento con

servizi sub. 15) = (€. 5.672,10+ €. 95.346,15) = **€. 101.018,25**

-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 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 1/2 in regime di comunione dei beni con

NB: si intende fare presente che anche la quota di proprietà in capo al sig. (quota di 1/2 indivisa) è soggetta a Liquidazione controllata Rg 08/2023.

Possibilità di divisione

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

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 1/2 di proprietà indivisa, di un appartamento con servizi in corpo staccato e locale autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, sito in Comune di Forlì, località Branzolino, via Primo Montanari n. 4, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì, al **Foglio 24, Particella 47 subalterni 11 e 15**; oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del

fabbricato che ospita le porzioni immobiliari censite al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47, Ente Urbano di mq. 1.048 catastali.

La proprietà immobiliare oggetto di liquidazione controllata riguarda, la sola quota di 1/2 di proprietà indivisa, di un appartamento con zona servizi oltre a locale autorimessa posti all'interno di un fabbricato di più grandi dimensioni che ha una conformazione planimetrica a forma di "C", con il corpo di fabbrica prospiciente la via Primo Montanari ad uso abitativo, mentre quello sul retro a destinazione servizi, il tutto edificato su terreno di sedime e pertinenziale di uso comune.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 225,00 di cui mq. 15,00 per il subalterno 11 (autorimessa) e mq. 210,00 per il subalterno 15 (appartamento con servizi).

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte), che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.000,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 500,00.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sig.ra in qualità di comproprietaria dell'immobile per la quota di 1/2 di proprietà indivisa assieme al marito (comproprietario per 1/2 di proprietà indivisa) e ai figli maggiorenni.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato le dimensioni interne, si ritiene che detta proprietà sia locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 800,00 mensili (€. 9.600,00 annui). Per quanto

concerne quindi la quota di spettanza alla sig.ra sarebbe di €. 4.800,00 annui (1/2).

La proprietà immobiliare è stata costruita in data antecedente al 01 Settembre 1967. Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati titoli autorizzativi. L'abitabilità della porzione abitativa con servizi (sub. 15) è da intendersi attestata per silenzio assenso per decorrenza dei termini di legge e per la stessa è da fare riferimento la Scheda tecnica Descrittiva e la Dichiarazione Sostitutiva di notorietà entrambe a firma della Geom.

Relativamente l'abitabilità/usabilità del locale autorimessa è da ritenersi attestata ante 1967 essendo questo locale realizzato prima di tale data.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi sono state accertate delle piccole difformità "grafiche", che si possono ritenere sanabili come previsto dall'art. 19 bis comma 1 bis L.R. 23/2004. Tali difformità secondo la vigente normativa del Comune di Forlì risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Si ribadisce e si sottolinea che: a favore dell'alloggio sub. 15 vi è una servitù di fatto per il passaggio sull'unità immobiliare sub. 19 di proprietà terza al fine di eseguire la manutenzione e/o altro intervento alla caldaia a gas di alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio; -parte di un bagno dell'alloggio, per una superficie di circa mq. 4,50 identificata catastalmente con il sub. 20 è di altra proprietà. Togliendo tale spazio (sub. 20) il bagno accertato

in loco e di servizio dell'alloggio oggetto di procedura sarebbe intercluso e inutilizzabile. Detta situazione, ad oggi implica una reciproca servitù se si considera che alla porzione sub.20 si può giungere solo attraversando l'intero appartamento sub.15, ed inoltre alla parte di bagno del sub. 15 si può accedere solo attraversando la porzione del sub.20.

La vendita della proprietà immobiliare 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....

Gli immobili oggetto di procedura di liquidazione in capo alla sig.ra sono vendibili 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 1/2 di proprietà indivisa, di un appartamento con servizi in corpo staccato e locale autorimessa facenti parte di un fabbricato residenziale bifamiliare, sito in Comune di Forlì, località Branzolino, via Primo Montanari n. 4, identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,
al **Foglio 24,**

Particella 47 sub. 11, categoria C/6 di classe 2, consistenza 23 mq, Rendita Catastale €. 102,16;

Particella 47 sub. 15, categoria A/2 di classe 2, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €. 899,93;

in capo alla ditta catastale:

..... proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con sovraindebitato;
..... **(SOVRAINDEBITATO)**, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato che ospita le porzioni immobiliari censito al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 24 Particella 47, Ente Urbano di mq. 1.048 catastali.

La proprietà immobiliare oggetto di liquidazione controllata riguarda, la sola quota di 1/2 di proprietà indivisa, di un appartamento con zona servizi oltre a locale autorimessa posti all'interno di un fabbricato di più grandi dimensioni che ha una conformazione planimetrica a forma di "C", con il corpo di fabbrica prospiciente la via Primo Montanari ad uso abitativo, mentre quello sul retro a destinazione servizi, il tutto edificato su terreno di sedime e pertinenziale di uso comune.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 225,00 di cui mq. 15,00 per il subalterno 11 (autorimessa) e mq. 210,00 per il subalterno 15 (appartamento con servizi).

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (corte), che si possono quantificare forfettariamente in complessivi €. 1.000,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 500,00.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sig.ra in qualità di comproprietaria dell'immobile per la quota di 1/2 di proprietà indivisa assieme al marito (comproprietario per ½ di proprietà indivisa) e ai figli maggiorenni.

Considerato l'uso dell'immobile oggetto di procedura, il contesto edilizio in cui è ubicato l'immobile, lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato le dimensioni interne, si ritiene che detta proprietà sia locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 800,00 mensili (€. 9.600,00 annui). Per quanto concerne quindi la quota di spettanza alla sig.ra sarebbe di €. 4.800,00 annui (1/2).

La proprietà immobiliare è stata costruita in data antecedente al 01 Settembre 1967. Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati titoli autorizzativi. L'abitabilità della porzione abitativa con servizi (sub. 15) è da intendersi attestata per silenzio assenso per decorrenza dei termini di legge e per la stessa è da fare riferimento la Scheda tecnica Descrittiva e la Dichiarazione Sostitutiva di notorietà entrambe a firma della Geom.

Relativamente l'abitabilità/usabilità del locale autorimessa è da ritenersi attestata ante 1967 essendo questo locale realizzato prima di tale data.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi sono state accertate delle piccole difformità "grafiche", che si possono ritenere sanabili come previsto dall'art. 19 bis comma 1 bis L.R. 23/2004. Tali difformità secondo la vigente normativa del Comune di Forlì risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un fabbricato

condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Si ribadisce e si sottolinea che: a favore dell'alloggio sub. 15 vi è una servitù di fatto per il passaggio sull'unità immobiliare sub. 19 di proprietà terza al fine di eseguire la manutenzione e/o altro intervento alla caldaia a gas di alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'alloggio; parte di un bagno dell'alloggio, per una superficie di circa mq. 4,50 identificata catastalmente con il sub. 20 è di altra proprietà. Togliendo tale spazio (sub. 20) il bagno accertato in loco e di servizio dell'alloggio oggetto di procedura sarebbe intercluso e inutilizzabile. Detta situazione, ad oggi implica una reciproca servitù se si considera che alla porzione sub.20 si può giungere solo attraversando l'intero appartamento sub.15, ed inoltre alla parte di bagno del sub. 15 si può accedere solo attraversando la porzione del sub.20.

La vendita della proprietà immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa in capo alla sig.ra, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. **101.018,25**

di cui:

-per l'unità immobiliare sub. 11 €. **5.672,10**
-per l'unità immobiliare sub. 15 €. **95.346,15**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

- * 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 sul locale mercato immobiliare 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 gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.

* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e 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 03/06/2023

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)

57

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