

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

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 33/2024**

“.....”

**Liquidatrice: Dott.ssa Sonia Guariglia**

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 Sonia Guariglia con studio in Forlì via A. Dragoni n° 57, in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 33/2024 ....., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

- **QUESITI:**

Il perito stimatore:

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

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

3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e*

*precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;*

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

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

*6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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 congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

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

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

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

*verrà fornito dal Curatore.*

**- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:**

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

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

-----  
**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](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)*

\* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 24/05/2024 Rep. n° 52/2024 a favore della ....., contro fra gli altri ....., nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 179, Particella 453 sub. 12, cat. A/2 di 7,5 vani. Trascritto a Forlì il 04/06/2024 Art. 6.974.

-----

**-Identificazione catastale della proprietà immobiliare alla data del 01/07/2024**

**Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni**, di un appartamento posto al piano secondo con abbinato locale cantina al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato "Condominio Maestri Elementari", sito nel Comune di Forlì, in via Porta Cotogni n. 24 int. 11, identificato, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al **Foglio 179**,

**Particella 453 sub.12**, categoria A/2 di classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale €. 794,05

in capo alla ditta catastale:

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

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

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 Ente Urbano di mq. 1.363 e gli spazi interni comuni (sub.ni 14-terrazzo e 15-vano scala, disimpegno e

lavanderia) .

**- Confini.**

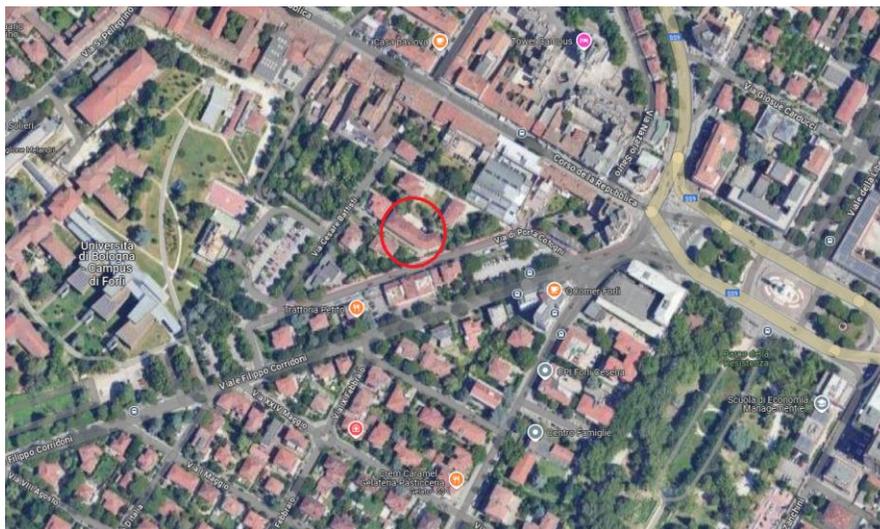
L'appartamento confina con parti comuni condominiali, con l'alloggio di proprietà del sig. .... (sub. 11); salvo altri.

La cantina abbinata all'alloggio posta al piano primo sottostrada confina con parti comuni condominiali, con il locale cantina di proprietà .... (sub.10) e con la cantina di proprietà .... (sub. 11); salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, alle porte di Corso della Repubblica, facilmente raggiungibile da Piazza della Vittoria, a pochi passi dal Centro Storico del Comune di Forlì e nei pressi del Campus Universitario di Forlì.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale con complessi residenziali di medio grandi dimensioni e fabbricati residenziali mono-bifamiliari, con la presenza di attività commerciali e uffici privati.



La zona è facilmente accessibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati

---

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

essendo servita da arterie stradali in buono stato di manutenzione e di conservazione ed inoltre è servita di tutti i servizi di primaria necessità.

E' servita da zona a parcheggio anche se a pagamento e/o a sosta ridotta con disco orario.

**- Descrizione generale della proprietà.**

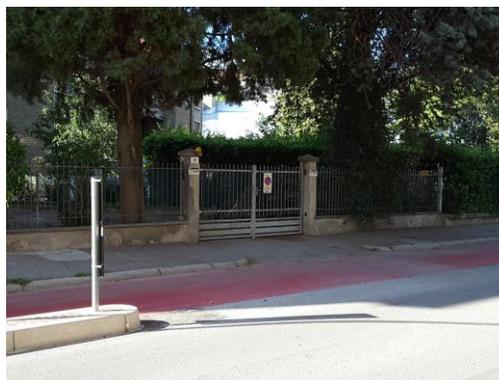
Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura, è stato costruito in data remota (ante 1967). Si sviluppa per tre piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano seminterrato ad uso servizi.



E' dotato di due corpi scala ed entrambi i corpi servono 6 appartamenti: 2 per piano, oltre a locali servizio al piano seminterrato. Il complesso condominiale dispone di area cortilizia pertinenziale in parte adibita a area verde con aiuole con varie essenze arboree e arbusti, in parte adibita a camminamenti pedonali pavimentati e per la restante parte è adibita a area cortilizia libera inghiaia di uso comune ove è posta la zona stenditoio e ove vi è la possibilità come da regolamento di condominio parcheggiare un'autovettura per alloggio.



La proprietà è completamente delimitata su tutti i fronti, sia sui lati interni sia su via Porta Cotogni, ove su di esso sono presenti l'accesso pedonale e quello carrabile entrambi dotati di cancello in profilati metallici.



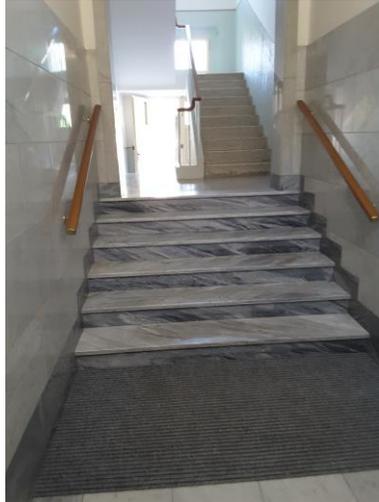
La struttura portante del condominio è di tipo misto, con tamponamenti in laterizio/muratura, solai in latero cemento, copertura a falde, manto di copertura in laterizio e canali di gronda e pluviali in rame.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con alcune porzioni in mattoni faccia vista e zoccolatura perimetrale in pietra serena e/o similare.

**- Descrizione dettagliata della porzione immobiliare oggetto di procedura**

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

Trattasi di un alloggio residenziale posto al piano secondo ed ultimo del fabbricato condominiale con abbinato un locale cantina al piano sottostrada, accessibile solo ed esclusivamente da scala comune condominiale in monoblocco di graniglia non essendo servito di ascensore inserito in zona ingresso comune.



L'alloggio identificato con l'interno 11 del civico 24/B ha accesso dal pianerottolo di arrivo scale comune per mezzo di un portino blindato con pannellatura esterna in legno che si apre sul corridoio di ingresso di mq. 8,40 circa.



Da tale corridoio si ha l'accesso a tutte le stanze/vani che compongono l'alloggio, disposizione tipica degli anni '50-'60. Si compone di una cucina di mq. 10,00 circa dotata di veranda di mq. 2,20 circa ove è presente la lavatrice; uno studio di mq. 11,40 circa; un ampio soggiorno pranzo di mq. 29,44; due camere da letto rispettivamente di mq. 19,30 circa e mq. 17,40 circa; oltre ad un bagno di mq. 6,50 circa ed un piccolo disimpegno delle camere da letto e bagno di mq. 3,80 circa. A completare l'alloggio vi è un balcone di mq. 5,00 circa con affaccio sull'area cortilizia, accessibile sia dal soggiorno/pranzo; sia dallo studio sia dalla veranda.

Abbinato all'appartamento vi è un locale cantina di mq. 23,80 posto al piano primo sottostrada accessibile da spazi comuni condominiali.

La pavimentazione di tutte le stanze esclusa quella della cucina, delle camere da letto e bagno è in marmo.



La cucina è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore beige posate in epoca successiva alla costruzione (anni 90) ed ha le pareti per un'altezza di

circa mt. 2,50 rivestite con piastrelle di ceramica di colore grigio.



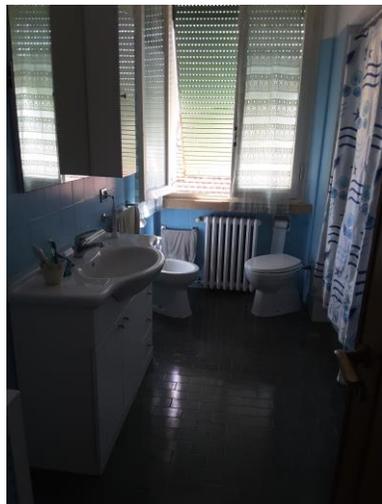
Le camere da letto sono pavimentate con listelli effetto legno in vinile e/o similare incollato su pavimentazione in marmo preesistente.

15



Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica formato 15\*7,5 tipiche degli anni '50-60 di colore differente fra pavimento e rivestimento. Il servizio igienico è dotato di tutti i vasi sanitari (lavandino, water e bidet) e di

vasca.



All'interno dello stesso, in apposita nicchia di alloggiamento è presente la caldaia a gas di alimentazione dell'impianto di riscaldamento a gas metano.

I soffitti e le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate al civile ad esclusione delle anzidette porzioni di pareti del bagno e cucina.

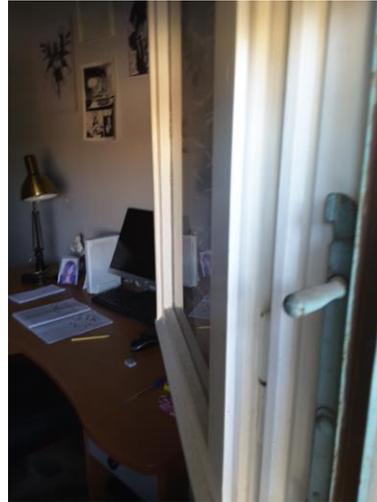
Le porte interne sono in legno tamburato alcune delle quali con bugna centrale

in vetro.



Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco completi di vetro semplice e tapparelle di colore verde.

17



Gli infissi invece della veranda che fungono di fatto da pareti sono in alluminio anodizzato e vetro.



L'alloggio dispone di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano nel bagno, termosifoni in ghisa e termostato; di impianto elettrico del tipo sottotraccia con salvavita nel disimpegno e di impianto citofonico.

18





Non dispone di impianto di condizionamento, di allarme e/o altro.

Relativamente al locale cantina quest'ultimo dispone di porta di ingresso (dal corridoio comune) in legno a listelli di vecchia realizzazione; la pavimentazione è di tipo artigianale composta da piastrelle in ceramica assemblate fra di loro di varia forma, colore e dimensione.



Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Dispone di finestra per l'aerazione e l'illuminazione naturale con inferriata esterna.



Il locale è dotato di impianto elettrico collegato al contatore dell'alloggio.

**- Descrizione stato manutentivo della porzione immobiliare**

L'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo anche se presenta materiali di rifinitura prevalentemente degli anni '50-'60.

Gli impianti sono conformi all'epoca della costruzione e/o epoca successiva come desumibile dalle dichiarazioni di conformità del 2009 e pertanto per i quali sono necessari interventi di verifica e/o adeguamento rispetto alle vigenti

normative in materia.

In sede di sopralluogo (02/07/2024) all'interno della proprietà (alloggio e cantina) non sono state accertate criticità difetti e/o altro. Si è accertata la rottura (fori) dell'infisso/vetro della veranda. E' stato accertato inoltre in una stanza da letto il sollevamento e in alcune parti il danneggiamento della pavimentazione.

-----

**- 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 .....io del 30/06/2009 Rep. n° 125148/16122 i signori ..... acquistavano dai signori ....., l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, della porzione di fabbricato sito in Comune di Forlì e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 179 Particella 453 sub.12.

Trascritto a Forlì il 10/07/2009 art. 7.938.

### **STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 26/09/1989 rep. 32/511 del sig. .... deceduto il 11/08/1988 la quota di 1/3 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 sub.12 diveniva di proprietà dell'erede .....(figlia). Nell'atto viene riportato che la vedova rinunciava con atto a rogito Forlì 09/02/1989 n. 419.

Trascritto a Forlì il 03/10/1989 Art. 7.496.

**N.B.:** non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità dal defunto ..... da parte della figlia erede .....

\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ..... del 06/05/1988 Rep. n° 106107/2029 i ..... acquistavano dai signori ....., l'intera proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 sub.12.  
Trascritto a Forlì il 28/05/1988 Art. 4.245.

-----  
**- 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 del sig. .... 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 24/05/2024 Rep. n° 52/2024 a favore della ....., contro fra gli altri ....., nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 179, Particella 453 sub. 12, cat. A/2 di 7,5 vani.  
Trascritto a Forlì il 04/06/2024 Art. 6.974.

**Iscrizioni contro**

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/06/2009 Rep. n° 125149/16123 dell'importo totale di €. 350.000,00 a fronte di un capitale di €. 175.000,00 a favore della ....., contro, fra gli altri, il sig. ....., gravante, la **quota di 1/2 di proprietà indivisa**

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

dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 sub.12.

Iscritta a Forlì il 10/07/2009 Art. 3.109.

### **ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio**

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

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

### **ACCERTAMENTI a nome del comproprietario non oggetto della presente procedura**

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

#### **Trascrizioni contro**

\* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 24/05/2024 Rep. n° 52/2024 a favore della ....., contro fra gli altri ....., nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 179, Particella 453 sub. 12, cat. A/2 di 7,5 vani.

Trascritto a Forlì il 04/06/2024 Art. 6.974.

#### **Iscrizioni contro**

\*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/06/2009 Rep. n° 125149/16123 dell'importo totale di €.

350.000,00 a fronte di un capitale di €. 175.000,00 a favore della .....,  
contro, fra gli altri, la sig.ra ....., gravante, la **quota di 1/2 di proprietà  
indivisa** dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al  
Foglio 179, Particella 453 sub.12.

Iscritta a Forlì il 10/07/2009 Art. 3.109.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

\* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale  
della porzione immobiliare urbana, del quadro dimostrativo ed elenco  
subalterni;

\* 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...)**

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è stato accertato, nel  
ventennio, la non trascrizione dell'accettazione di eredità da parte di un  
venditore dell'alloggio al soggetto oggetto di procedura, ed in dettaglio non  
risulta trascritta l'accettazione di eredità del defunto ..... deceduto il  
11/08/1988 da parte della figlia erede .....

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

**.....**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì con Pec del 07/07/2024 è stata richiesta

---

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

verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

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

#### STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dal sig. .... con la sig.ra ..... dal 01/10/2009 come risulta dal Certificato di Residenza Storico dallo Stato di Famiglia, entrambi richiesti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Forlì e rilasciati dallo stesso.

#### VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione, considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo, risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 12.000,00, mensili €. 1.000,00, di cui €. 500,00 corrispondenti alla quota di ½ (in comunione dei beni) di proprietà di spettanza del Sig. ....

25

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

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

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

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

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

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

In risposta l'Amministratore a mezzo email comunicava che:

*"Alla data odierna il Sig. .... e la moglie sono a pari con i versamenti.*

*Non ci sono spese straordinarie previste.*

*Non ci sono particolari problematiche nel condominio stesso"*

La Dott.ssa ....., come richiestogli dallo scrivente Perito Stimatore produceva anche le tabelle millesimali, il regolamento di condominio, ultimo bilancio approvato e preventivo approvato.

-----

**- 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 e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 600,00 annue, al netto di

imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura € 300,00.

-----

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

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

-alloggio residenziale con abbinato locale cantina al piano sottostrada (sub. 12)

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

-----

**- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso .... ecc**

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

Nella comunicazione pec l'Ufficio Preposto del Comune di Forlì comunicava  
“...che dalla ricerca eseguita nei vecchi registri spesso privi di oggetto e

indirizzo presso l'Archivio di Stato di Forlì a nome della ..... vi è Licenza n° 10379 del 14/01/1950 Prot. Gen. N° 128/50, unità abitativa del 28/04/1952 e che presso l'Archivio Generale sono invece state accertate:

-Condono Prot. Gen. N° 15860/1986 concessione in Sanatoria n° 2601 del 29/12/1989, abitabilità n° 2515/1989 rilasciato a .....

-Prot. Gen. 35597 del 05/06/2007 Denuncia di Inizio Attività LR 25/11/2002 n° 31, art. 8-9-10 Lett. "a"-manutenzione straordinaria- per il fabbricato ad uso civile abitazione;

-Prot. Gen. N° 75990 del 18/09/2009: trasmissione dichiarazione di conformità D.m. 37/08 art. 7 per l'impianto termoidraulico di manutenzione straordinaria installata nei locali di via porta cotogni n° 24 commissionato da ..... di proprietà del medesimo;

- prot. gen. n. 79856 del 01/10/2009: trasmissione dichiarazione di conformità D.m. 37/08 art.7 per l'impianto elettrico installato di sostituzione conduttori e apparecchiature nei locali di Via Porta Cotogni n. 24 commissionato da ..... di proprietà dello stesso;

- prot. gen. n. 80538 del 29/09/2010: denuncia di inizio attività, l.r. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 lett. "a" - manutenzione straordinaria - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Via Porta Cotogni n. 24 - .....

- prot. gen. n. 108535 del 23/12/2010: comunicazione di cambio di intestazione alla DIA prot. gen. n. 80538 del 29/09/2010 per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Via Porta Cotogni n. 24 - .....

- prot. gen. n. 88925 del 20/11/2012: comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria (ex art. 6, comma 2, lettera a, dpr 380/2001) inerente l'immobile sito in Via Porta Cotogni n. 24 .

- prot. gen. n. 14574 del 26/02/2013: comunicazione di interventi edilizi (ex art. 6, comma 2, lettera b ad e, dpr 380/2001) inerente l'immobile sito in Via Porta Cotogni n. 24 .

-----

Nell'atto di compravendita del bene oggetto di procedura veniva indicato "che la costruzione del fabbricato è iniziata prima del 01/09/1967, che l'immobile è stato oggetto di concessione in Sanatoria del 16/11/1989 n. 2601 e che per lo stesso è stata rilasciata abitabilità/usabilità in sanatoria in data 29/12/1989 n. 2515 "

-----

Presso l'amministratore condominiale pro-tempore è stato richiesto se avesse documentazione amministrativa relativa al fabbricato condominiale e alle singole porzioni immobiliari che lo compongono.

La stessa produceva copia della documentazione in suo possesso, ossia:

- Licenza per Lavori edili n° 10379 del 14/01/1950 rilasciata dal Comune di Forlì per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione
- Dichiarazione di Abitabilità Prot. n° 8138 n° 1966 del 20/05/1952 rilasciata dal Comune di Forlì con la quale si dichiarava che i 96 locali costruiti distribuiti su tre piani di cui n° 62 ad uso abitazione civile erano abitabili.
- Licenza per lavori edili n° 19087 del 18/07/1956 rilasciata dal Comune di Forlì per l'ampliamento dei balconcini nel lato posteriore del fabbricato ad uso civile abitazione.

### STATO DELLE PRATICHE

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

---

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

concluse e agli atti comunali.

-----

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

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

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni delle porzioni immobiliari quindi è la planimetria catastale agli atti del 01/08/1986 che come data risulta essere quella allegata alla Domanda di Condono Edilizio, data che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio (condono), come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che “ *i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito*”.

Detta planimetria corrisponde allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente.

-----

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà, pari a ½, in capo al SIG....., gli è pervenuta con atto di compravendita del Dott. .... del 30/06/2009 Rep. n° 125148/16122, trascritto a Forlì il 10/07/2009 art. 7.938.

-----

**- 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 Attestato di Prestazione Energetica "Ape" registrato in data 07/10/2024 al n 08868-614851-2024 e valido fino al 07/10/2034 dal quale si evince che l'alloggio rientra in classe energetica "F" .

-----

**- 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 inoltre è rappresentata nella mappa catastale dei Terreni. Non si rende pertanto necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-----

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

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

-----

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

**Criterio di stima**

---

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

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2] corrispondente, secondo la classificazione classica, al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

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

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, nelle metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta). Questi sistemi utilizzano i

rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali), quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

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

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)
<b>Subalterno 12</b>			
Cantina al Piano Primo Sottostrada	33,20	50%	16,60
Appartamento al Piano Secondo	120,00	100%	120,00
Balcone	6,00	50%	3,00
Veranda	2,90	75%	2,17
<b>Complessivamente</b>			<b>Mq. 141,77</b>

33

#### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

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

#### **Valori di avvenute compravendite**

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

In base alla ricerca eseguita è stato accertato che un appartamento facente

parte del fabbricato condominiale è stato oggetto di Atto di compravendita del Dott. ....del 03/07/2019, dal quale si evince che l'appartamento simile per dimensioni (desunto dal quadro dimostrativo della proprietà condominiale) è stato compravenduto ad un prezzo di €. 157.800,00 con un valore quindi al mq. pari a €. 1.100,00 circa.

#### 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- Porta Cotogni - Appartamento al piano secondo con cantina al piano primo sottostrada	101	€ 131.000,00	€ 1.297,03
Forlì- Porta Cotogni - Appartamento composto da ampio ingresso con portoncino blindato, soggiorno adibito a camera matrimoniale, balcone, cucinotto, disimpegno notte, ampia camera matrimoniale. Bagno finestrato, e comodo ripostiglio. Cantina al piano seminterrato completa la proprietà.	76	€ 138.000,00	€ 1.815,79
Forlì- Porta Cotogni - Trilocale In zona centrale, a pochi passi da Piazzale della Vittoria, posto al piano secondo in condominio appena ristrutturato e dotato di ascensore.	116	€ 170.000,00	€ 1.465,52
		<b>valore medio</b>	€ 1.526,11

#### Valore di riferimento Agenzia Entrate Forlì-Cesena

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, il valore di abitazioni civili in condizioni normali, in zona

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

semicentrale di Forlì hanno valori che variano da un minimo €. 1.500,00 al mq. ad un massimo di €. 1.750,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSSECCIO, CA' OSSI, PARCO URBANO, PORTA RAVALDINO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 3

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	1500	1750	L	6,2	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6,6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1450	L	5	6,1	L
Box	NORMALE	850	950	L	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1800	L	5,1	6	L

35

### 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 €. 1.575,55 al mq.  
 [(€.1.526,11 + €.1.625,00):2].

Pertanto avremo:

V. in cond. di normalità appartamento con cantina sub. 12 =

$$\text{mq. } 141,77 * \text{€/mq. } 1.575,55 = \text{€. } 223.365,72$$

Il valore 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).

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

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche  
della porzione immobiliare**

--Vetustà: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato condominiale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di stima, l'epoca del rilascio della prima abitabilità, e in considerazione del fatto che successivamente all'interno dell'alloggio sono stati fatti interventi di manutenzione specie agli impianti come risulta da dichiarazioni del 2009 indicate dal Comune di Forlì, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 40%,

per cui avremo (€ 223.365,72 \* 40%), pari a -€ 89.346,29

- Stato manutentivo: alla data del sopralluogo l'alloggio si presentava in buono stato manutentivo e conservativo ad eccezione di alcune porzioni della pavimentazione di una camera da letto e infisso della veranda, pertanto si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 2%, per cui avremo (€ 223.365,72 \* 2%), pari a -€ 4.467,31

- Accessibilità: considerato che l'alloggio è posto al piano secondo di un fabbricato condominiale privo di ascensore si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento del 10% da applicare, per cui avremo (€ 223.365,72 \* 10%), pari a -€ 22.336,57

- Ubicazione: considerato che la proprietà immobiliare è ubicata nei pressi del centro storico di Forlì e soprattutto a brevissima distanza dal Campus Universitario, oltre al contesto edilizio in cui è ricompreso, si ritiene che la proprietà sia appetibile commercialmente anche a livello di messa a reddito "affitto" pertanto si ritiene attribuire un coefficiente di merito per la zona del 30%, pari a (223.365,72 \* 30%), pari a + € 67.009,72

Compressivamente € 174.225,27

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 17.422,53 (€.  
174.225,27\*10%) per cui avremo €.

**156.802,74 arr.to per effetto commerciale in**  
..... **€. 157.000,00**

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

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

**VALORE COMPLESSIVO** dell'intera proprietà (alloggio con cantina abbinata)  
alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del  
sopralluogo ed in base alla documentazione in possesso **€. 157.000,00**

Di cui:

**\*\* per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo al sig.**  
..... (€. 157.000,00 \* 1/2) **€. 78.500,00**

37

**-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 al sig. ....

La restante quota di proprietà (1/2) dei beni oggetto di liquidazione è della  
sig.ra:

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

**NB: si intende fare presente che anche la quota di proprietà in capo alla sig.ra  
..... (quota di 1/2 indivisa) è soggetta ad altra Procedura di Liquidazione  
controllata Rg 32/2024 presso il Tribunale di Forlì avente ad oggetto la sua**

## quota di ½ di proprietà

### Possibilità di divisione

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

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

Una divisione inoltre nel caso di specie non sarebbe necessaria poiché anche la restante quota di ½ in regime dei beni non oggetto della presente procedura è oggetto di altra procedura di Liquidazione controllata.

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

**Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni,** di un

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

appartamento posto al piano secondo con abbinato locale cantina al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato "Condominio Maestri Elementari", sito nel Comune di Forlì, in via Porta Cotogni n. 24, identificato, al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 sub.12, in capo alla ditta catastale: ....., proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... e ....., proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ....., oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 Ente Urbano di mq. 1.363 e gli spazi interni comuni (sub.ni 14-terrazzo e 15-vano scala, disimpegno e lavanderia) .

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, alle porte di Corso della Repubblica, facilmente raggiungibile da Piazza della Vittoria, a pochi passi dal Centro Storico del Comune di Forlì e nei pressi del Campus Universitario di Forlì

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura, è stato costruito in data remota (ante 1967) che si sviluppa per tre piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano seminterrato ad uso servizi, ed è dotato di due corpi scala ed entrambi i corpi servono 6 appartamenti: 2 per piano, oltre a locali servizio al piano seminterrato.

La proprietà oggetto di relazione è un alloggio residenziale posto al piano secondo ed ultimo del fabbricato condominiale con abbinato un locale cantina al piano sottostrada, accessibile solo ed esclusivamente da scala comune condominiale in monoblocco di graniglia non essendo servito di ascensore.

L'alloggio identificato con l'interno 11 del civico 24/B ha accesso dal pianerottolo di arrivo scale comune per mezzo di un portino blindato con pannellatura esterna in legno che si apre sul corridoio di ingresso di mq. 8,40 circa. Da tale corridoio si ha l'accesso a tutte le stanze/vani che compongono l'alloggio, disposizione tipica degli anni '50-'60. Si compone di una cucina di mq. 10,00 circa dotata di veranda di mq. 2,20 circa ove è presente la lavatrice; uno studio di mq. 11,40 circa; un ampio soggiorno pranzo di mq. 29,44; due camere da letto rispettivamente di mq. 19,30 circa e mq. 17,40 circa; oltre ad un bagno di mq. 6,50 circa ed un piccolo disimpegno delle camere da letto e bagno di mq. 3,80 circa. A completare l'alloggio vi è un balcone di mq. 5,00 circa con affaccio sull'area cortilizia, accessibile sia dal soggiorno/pranzo; sia dallo studio sia dalla veranda.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo anche se presenta materiali di rifinitura prevalentemente degli anni '50-'60. In sede di sopralluogo (02/07/2024) all'interno della proprietà (alloggio e cantina) non sono state accertate criticità difetti e/o altro. Si è accertata la rottura (fori) dell'infisso/vetro della veranda. E' stato accertato inoltre in una stanza da letto il sollevamento e in alcune parti il danneggiamento della pavimentazione.

La superficie commerciale della proprietà è di mq. 145,45 (appartamento + balcone/veranda + cantina).

La porzione immobiliare è stata costruita nel 1950 ed è stata dichiarata abitabile nel 1952, successivamente è stata oggetto di manutenzioni e di Pratica di Condonio del 1986. E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Forlì ed altresì è soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono

altresì i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...)

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 600,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 300,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dal sig. ....o con la moglie .....

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

41

-----

**- 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 al sig. .... è vendibile in un Unico Lotto come prospettato nella relazione.

-----

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

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

-----

**-23.0) CONCLUSIONI.**

---

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

**Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di comunione dei beni**, di un appartamento posto al piano secondo con abbinato locale cantina al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato “Condominio Maestri Elementari”, sito nel Comune di Forlì, in via Porta Cotogni n. 24 int. 11, identificato, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì al **Foglio 179, Particella 453 sub.12**, categoria A/2 di classe 2, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale €. 794,05; in capo alla ditta catastale: ..... **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con** .....; ....., proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del C.C., fra cui l’area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al Foglio 179, Particella 453 Ente Urbano di mq. 1.363 e gli spazi interni comuni (sub.ni 14-terrazzo e 15-vano scala, disimpegno e lavanderia) .

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, alle porte di Corso della Repubblica, facilmente raggiungibile da Piazza della Vittoria, a pochi passi dal Centro Storico del Comune di Forlì e nei pressi del Campus Universitario di Forlì

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura, è stato costruito in data remota (ante 1967) che si sviluppa per tre piani fuori terra ad uso abitativo ed un piano seminterrato ad uso servizi, ed è dotato di due corpi scala ed entrambi i corpi servono 6 appartamenti: 2 per piano, oltre a locali servizio al piano seminterrato.

La proprietà oggetto di relazione è un alloggio residenziale posto al piano secondo ed ultimo del fabbricato condominiale con abbinato un locale cantina al

piano sottostrada, accessibile solo ed esclusivamente da scala comune condominiale in monoblocco di graniglia non essendo servito di ascensore.

L'alloggio identificato con l'interno 11 del civico 24/B ha accesso dal pianerottolo di arrivo scale comune per mezzo di un portino blindato con pannellatura esterna in legno che si apre sul corridoio di ingresso di mq. 8,40 circa. Da tale corridoio si ha l'accesso a tutte le stanze/vani che compongono l'alloggio, disposizione tipica degli anni '50-'60. Si compone di una cucina di mq. 10,00 circa dotata di veranda di mq. 2,20 circa ove è presente la lavatrice; uno studio di mq. 11,40 circa; un ampio soggiorno pranzo di mq. 29,44; due camere da letto rispettivamente di mq. 19,30 circa e mq. 17,40 circa; oltre ad un bagno di mq. 6,50 circa ed un piccolo disimpegno delle camere da letto e bagno di mq. 3,80 circa. A completare l'alloggio vi è un balcone di mq. 5,00 circa con affaccio sull'area cortilizia, accessibile sia dal soggiorno/pranzo; sia dallo studio sia dalla veranda.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo anche se presenta materiali di rifinitura prevalentemente degli anni '50-'60. In sede di sopralluogo (02/07/2024) all'interno della proprietà (alloggio e cantina) non sono state accertate criticità difetti e/o altro. Si è accertata la rottura (fori) dell'infisso/vetro della veranda. E' stato accertato inoltre in una stanza da letto il sollevamento e in alcune parti il danneggiamento della pavimentazione.

La superficie commerciale della proprietà è di mq. 145,45 (appartamento + balcone/veranda + cantina).

La porzione immobiliare è stata costruita nel 1950 ed è stata dichiarata abitabile nel 1952, successivamente è stata oggetto di manutenzioni e di Pratica di Condonò del 1986. E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di

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

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso e alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 600,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 300,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dal sig. .... con la moglie .....

L'alloggio è in possesso di Certificato APE dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

**VALORE COMPLESSIVO** dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alla documentazione in possesso **€. 157.000,00**

Di cui:

**\*\* € 78.500,00 per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo al Sig. ....**

\*\* € 78.500,00 per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo alla sig.ra .....

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

**\*\* 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.
- \* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- \* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 02/09/2024.

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)