

**Provincia di Forlì
Comune di Meldola**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
DEL PATRIMONIO**

**ex art. 14 ter e ss. L. 3/2012
di**

**Giangregorio Temistocle
c.f.GNGTST72R02A783B**

**Relazione Peritale di
Stima dell' immobile
di sua proprietà sito in
Via I° Maggio n. 23 Meldola (FC)**

Liquidatore: Dott. Silvia Romboli

Perito estimatore

Geometra Claudio Comandini

Via Duca d'Aosta 80/b 47034 Forlimpopoli (FC)

Email : claudiocomandini65@gmail.com

PEC : claudio.comandini@geopec.it

Forlì,31/07/2024

INDICE DEI CAPITOLI

- 1 - INTRODUZIONE**
 - 1.1 Premessa
 - 1.2 Operazioni effettuate
- 2 - OGGETTO DI STIMA**
- 3 – IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI ATTUALI-STORICI**
 - 3.1 - Identificazione
 - 3.2 - Catasto Fabbricati
 - 3.3 - Catasto Terreni
 - 3.4 - Cronologia variazioni catastali
- 4 - CENNO STORICO DI PROVENIENZA E PROPRIETA' ATTUALE**
 - 4.1 – Proprietà e titolo di provenienza
 - 4.2 - Titoli antecedenti
- 5 - GRAVAMI**
- 6 - SERVITU'**
- 7 – VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**
- 8 - DESCRIZIONE I BENI**
- 9 - OCCUPAZIONE E USO**
- 10 - DESTINAZIONE URBANISTICA e NORME - TITOLI ABILITATIVI –
REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE**
 - 10.1 - Strumento Urbanistico territoriale vigente
 - 10.2 - Titoli autorizzativi
 - 10.3 - Regolarità del bene
- 11- SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' RISCOstrate E EVENTUALI ONERI**
- 12 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 13 - VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE**
 - 13.1 - Stima sintetica comparativa per parametri tecnici (MCA)
 - 13.2 - Stima secondo metodo e valori OMI
 - 13.3 – Valore di mercato finale attendibile dell'immobile - CONCLUSIONI
- 14 - ALLEGATI**

1 - INTRODUZIONE

1.1 - Premessa

Il sottoscritto **Geom. Claudio Comandini**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1530, con Studio in Forlimpopoli (FC) Via Duca d'Aosta 80/b, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Forlì, è stato incaricato in data 13/05/2024 dal Liquidatore Dott.ssa Silvia Romboli, quale perito estimatore per la stima di un immobile intestato a Giangregorio Temistocle c.f. GNGTST72R02A783B, sito in Meldola (FC) Via I° Maggio n.23.

1.2 - Operazioni effettuate

- N.2 sopralluoghi presso l'immobile con ripresa fotografica dei luoghi
- Reperimento di documentazione catastale su portale web Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. Forlì – Territorio - Servizi Catastali
- Presa d'atto della relazione ventennale delle Ispezioni compiute dallo Studio Caldara di Cesena (incaricato) , presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. Forlì – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)
- Reperimento regolamento di condominio e situazione debitoria condominiale
- Ispezione compiuta presso l'Ufficio Anagrafe – Comune di Forlì per la verifica di chi è residente nell'immobile
- Accesso atti con reperimento copia Permessi Edilizi presso Comune
- Interrogazioni banca dati OMI Agenzia Entrate e banca atti compravendite Stimatrix per ricerca valori di mercato in zona ;
- Stesura relazione scritta con documentazione allegata

2 - OGGETTO DI STIMA

La presente C.T.U., come di seguito dettagliatamente relazionato, ha per oggetto la stima di un immobile rappresentato da **una abitazione con annessa corte esclusiva e pertinenziale sviluppata su unico piano indicato come seminterrato rispetto all'affaccio del fabbricato con accesso alla pubblica via , ma realmente posto con affacci al piano terra nei restanti tre prospetti del fabbricato (lato est, lato sud e lato ovest) e con accesso alla pubblica via tramite scala esterna di collegamento dei due livelli , ubicato in Comune di Meldola (FC) Via I° Maggio n. 23.**

3 – IDENTIFICAZIONE , DATI CATASTALI ATTUALI - STORICI

Si sono effettuati sopralluoghi oltre a richieste telematiche di visure, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco sub e mappa catastale e richieste planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Forlì – Territorio – Servizi Catastali (allegate) che hanno accertato quanto segue:

3.1– Identificazione

Il bene è ubicato in Meldola Via I° Maggio al civico n. 23 , e fa parte di un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale , con tipologia di edificio isolato plurifamiliare.

L'accesso all'unità abitativa avviene da cortile e scala esterna di collegamento al piano terra lato pubblica via .

3.2– Catasto Fabbricati :

I beni , comprendente l'appartamento e3 la corte esclusiva, sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Meldola , come segue :

Fg. 9 Part.2012 sub 6 graffato p.IIa 290 Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani Sup Cat mq 127 (mq 119 escluso aree scoperte) Rendita € 511,29

intestato a:

GIANGREGORIO Temistocle nato a Benevento (BN) il 02/10/1972 –
c.f.GNGTST72R02A783B - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

e comprendono pure i diritti proporzionali sulle parti comuni all'intero fabbricato come previsto dagli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile, ivi compresa l'area scoperta e coperta su cui insiste il fabbricato in oggetto (part.IIa 2012) .

3.3– Catasto Terreni :

Le particelle interessate sono così distinte :

Foglio 9 part.IIa 2012 di mq 175

E' l'area su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, classificata come Ente Urbano ,
pro quota millesimale

Foglio 9 p.IIa 290 di mq 80

E' classificata come Ente Urbano , ed è corte esclusiva di proprietà

3.4– Cronologia variazioni catastali :

I beni attuali , discendono originariamente come da visure storiche allegate in :

NCT

- Con variazione d'ufficio del 01.01.1988 n.2.1/1988
La part.IIa 169 fabbricato diviso in sub di mq 175 si ricarica variata come n. 169 ente urbano di mq 175
- Con variazione del 12.11.2004 n. 2477.1/2004
Variazione identificativi per allineamento mappe : la part.IIa 169 di mq 175 viene sostituita dalla n. 2012 ente urbano di mq 175
- Con tipo mappale del 02.12.2008 n.243034.1/2008
La part.IIa n. 290 fu da accertare di mq 80 si ricarica variata come n.290 ente urbano di mq 80.

NCEU

- Con variazione e classamento del 19.10.1987 n.17083/71987
Il mappale n.2012/1 si ricarica variato
- Con variazione del 03.12.2008 n.11727.1/2008
Variazione della destinazione: Il mappale n.2012 sub 1 viene soppresso originando i mappali 2012 sub 6 e 290 graffati

4 – CENNO STORICO DI PROVENIENZA E PROPRIETA' ATTUALE

Si è dato incarico di fare l'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. Forlì – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare allo Studio Caldara di Cesena per controllare la provenienza e attuale proprietà del bene l'immobile e tutte le note, iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, esponendo quanto segue :

4.1 – Proprietà e titolo di provenienza:

I beni oggetto di stima sono censiti al catasto fabbricati al Fg. 9 Part.2012 sub 6 graffato p.lla 290 , e risultano in proprietà a:

GIANGREGORIO Temistocle nato a Benevento (BN) il 02/10/1972 –

c.f.GNGTST72R02A783B - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il titolo di provenienza é:

Atto di Compravendita Notaio Dr Giorgio Papi di Forlì, del 22.12.2018 Rep. n. 41997/15339 , registrato a Forlì il 23.12.2008 al n. 11672 Serie 1T e trascritto a Forlì il 24.12.2012 rg/rp 24902/14447 ,

in cui la parte venditrice era :

Saragoni Carla nata a Meldola il 21.10.1959 c.f. SRGCRL59R61F097D per la quota ½

Graffieti Gian Franco nato a Ravenna il 11.01.1959 per la quota ½

entrambi in regime di separazione dei beni

che vendeva appartamento posto piano seminterrato con annessa corte esclusiva pertinenziale così come descritto al punto 3.2

4.2 – Titoli antecedenti :

Risalendo fino a coprire il ventennio, si evidenziano, oltre al passaggio già sopra citato punto 4.1, i seguenti atti:

1985 - 10 Ottobre

Atto di compravendita Notaio Roberto Rosalino di Forlì rep 2513/630, registrato a Forlì in data 22.10.1985 rg/rp 8286/5696

in cui la parte venditrice era

Perugini Giuseppina C.F. PRGGPP23P63F097L, Rossi Roberto c.f.

RSSRRT41R28F097X, Rossi Gabriella c.f. RSSGRL45L70F097R, Rossi Riziero c.f.

RSSRZR48R25F097L.

che vendevano a

Saragoni Carla e Graffieti Gian Franco acquistando pro quota per ½ in comunione dei beni,

appartamento al piano terra de fabbricato di vecchia costruzione situato sotto scarpata stradale , sito in Meldola via l° Maggio n. 23, composto da vani 2, accessori e proservizi, sprovvisto di riscaldamento, e relativo piccolo frustolo di terreno costituente corte pertinenziale, distinto al fg 9 mapp 20212 sub 1 e al catasto terreni fg. 9 part.IIe 169 sub 1 e 290 con corte di mq 80..

Nella documentazione in atti allegata è presente la relazione ventennale dello Studio Caldara di Cesena con visure e trascrizioni a cui si rimanda ogni ulteriore approfondimento.

5 – GRAVAMI

Sempre con incarico allo Studio Caldara si sono verificate la presenza o meno di iscrizioni e/o trascrizioni gravanti su tale immobile,

Trascrizione contro

2023 - 04 Agosto

ATTO GIUDIZIARIO n. rep 2200 -Pignoramento immobili

Trascrizione RG 15528 RP 10998 del 06.09.2023

Favore: Prisma SPV srl

Contro: Giangregorio Temistocle

Gravame: Pignoramento porzione di fabbricato sito in Meldola Viale Primo Maggio n.23

Porzione di immobile in Meldola Viale Primo Maggio n. 23,

distinta al Catasto Fabbricati Fg 9 p.IIa n.2012/6-290 graffati Abitazione cat A/3

Liquidazione del patrimonio Giangregorio Temistocle

Liquidatore : Dott.ssa Romboli Silvia - Perito estimatore: Geom. Comandini Claudio

distinto al Catasto Terreni al fg 4 part.IIa 290 Ente urbano di mq 80 (il foglio corretto risulta essere il fg 9)

2024 - 22 Aprile

ATTO GIUDIZIARIO n. rep 41/2024 – Sentenza dichiarativa di liquidazione controllata
Trascrizione RG 9153 RP 6651 del 28.05.2024

Favore: Massa dei creditori della procedura di liquidazione dei beni di Giangregorio Temistocle

Contro: Giangregorio Temistocle

Gravame: Sentenza dichiarativa di liquidazione controllata del Tribunale di Forlì su porzione di fabbricato sito in Meldola Viale Primo Maggio n.23 Porzione di immobile in Meldola Viale Primo Maggio n. 23,
distinta al Catasto Fabbricati Fg 9 p.IIa n.2012/6-290 graffati Abitazione cat A/3
distinto al Catasto Terreni al fg 9 part.IIa 290 Ente urbano di mq 80
e proporzionali diritti sull'area F9 p.IIa 2012 ente urbano di mq 175

e alle

Iscrizioni contro

2008 - 22 Dicembre

Mutuo fondiario importo Totale: € 360.000,00 Capitale: € 180.000,00 Durata: 30 anni

Dr. Papi Giorgio di Forlì del 22/12/2008 N. rep 41998/15340

Iscrizione del 24/12/2008 RG 24902 RP 5994

Favore: Banca Nazionale del lavoro spa

Contro: Giangregorio Temistocle

Gravame: Porzione di fabbricato sito in Meldola Viale Primo Maggio n.23 Porzione di immobile in Meldola Viale Primo Maggio n. 23,
distinta al Catasto Fabbricati Fg 9 p.IIa n.2012/6-290 (graffati) Abitazione cat A/3
distinto al Catasto Terreni al fg 9 part.IIa 290 Ente urbano di mq 80
+ Annotazione del 13/10/2010 presentata il 22/10/2010 RP 3360 (a seguire)

2010 - 13 Ottobre

Annotazione a Iscrizione - Surrogazione ai sensi della Legge 40/07

Dr. Papi Giorgio di Forlì del 13/10/2010 N. rep 43309/16347

Iscrizione del 20/10/2010 RG 18737 RP 3360

Favore: Unicredit Family Financing Bank spa

Contro: Giangregorio Temistocle

Gravame: Porzione di fabbricato sito in Meldola Viale Primo Maggio n.23 Porzione di immobile in Meldola Viale Primo Maggio n. 23,
distinta al Catasto Fabbricati Fg 9 p.IIa n.2012/6-290 (graffati) Abitazione cat A/3
distinto al Catasto Terreni al fg 9 part.IIa 290 Ente urbano di mq 80

2011 - 07 Settembre

Mutuo fondiario importo Totale: € 43.173,00 Capitale: € 28.782,00 Durata: 20 anni

Dr. Fiordoro Aldo di Forlì del 07/09/2011 N. rep 90990/8215

Iscrizione del 09/09/2011 RG 15.247 RP 3105

Favore: Unicredit spa

Contro: Giangregorio Temistocle

Gravame: Porzione di fabbricato sito in Meldola Viale Primo Maggio n.23 Porzione di immobile in Meldola Viale Primo Maggio n. 23,
distinta al Catasto Fabbricati Fg 9 p.IIa n.2012/6-290 (graffati) Abitazione cat A/3
distinto al Catasto Terreni al fg 9 part.IIa 290 Ente urbano di mq 80



Nella zona in cui è posto l'immobile sono presenti i servizi e infrastrutture pubbliche quali , scuole primarie , attività sportivo-ricreative, servizi commerciali-artigianali e negozi , ed essendo a ridosso del centro abitato di Meldola – centro storico- , nello stesso sono presenti i pubblici uffici istituzionali

Il fabbricato, di forma rettangolare è posto in adiacenza a pubblica via, filtrata da piccola area utilizzata come parcheggio pubblico, ed è disposto su n. 3 livelli di cui 1 interrato rispetto alla pubblica via (mentre fuori terra restanti lati) , un piano terra ed un piano primo , ed è suddiviso in n. 5 unità abitative , oltre a servizi e corti esclusive.





L'immobile al momento del sopralluogo risulta non essere occupato da persone.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è un appartamento con corte esclusiva posto su un unico piano , ubicato rispetto alla pubblica via di accesso al primo piano sottostrada .



Ha pianta pressoché rettangolare con dimensioni di circa 15,80x 7,20 mt di altezza interna di circa mt 2,80 a quota di circa + 18 cm rispetto al marciapiede .

Esternamente la proprietà comprende il cortile, da cui si accede, con marciapiede pavimentato e restante a giardino , recintato da muretto e cancellate in ferro dalla parte dell'accesso e altri lati in paletti e rete.





Il fabbricato, costruito ante 1967, ha struttura portante verticale in muratura ed è provvisto di copertura inclinata a padiglione con manto in tegole marsigliesi e canali di gronda e tubi pluviali lamiera zincata verniciata.

L'orientamento cardinale della facciata principale del fabbricato (lato verso strada pubblica) , quale accesso all'unità, è verso ovest.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Si presenta esternamente con muratura intonacata e tinteggiata a seguito di intervento edilizio conclusosi nel 2008 .

L'appartamento è posizionato al livello – 1 rispetto il livello terra della strada principale a cui è collegato da rampa scala esterna posta sul lato sud del fabbricato.

Ha pianta rettangolare con tre lati di affaccio all'esterno nei lati nord , est e sud su cortili residenziali di altre proprietà , ed il quarto lato confina con proservizi di altre unità.

Il marciapiede a contorno del fabbricato è realizzato in pietrame di porfido ad opus incertum, e restante area adibita a verde è esposta esclusivamente verso est , ove è pure presente un piccolo casottino ad uso ricovero attrezzi giardino

Le banchine e soglie delle aperture sono in pietra. Gli infissi esterni hanno telaio in pvc bianco con vetrocamera ad uno o due battenti , con scuroni in alluminio verniciati a polvere.



La porta di accesso avviene anch'essa da una portafinestra in pvc con vetrocamera e scuretto esterno in alluminio.

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità si compone di un locale soggiorno-pranzo provvisto di n.1 finestra e n. 1 portafinestra che funge anche da accesso esterno





, un locale cucina provvisto di finestra a nastro,





una lavanderia che comunica direttamente verso l'esterno tramite portafinestra,



un disimpegno che comunica con n.1 bagno



e n. 2 ampie camere da letto di cui la più piccola misura ben 18,80 mq.





Tutti gli ambienti hanno altezza di circa mt 2,80 e il soffitto è un controsoffitto in cartongesso realizzato durante i lavori edili di ristrutturazione del 2008.
Le partizioni interne dei locali sono in laterizio intonacati e tinteggiati.
La pavimentazione di tutti i locali sono in ceramica ,
Il bagno è rivestito in ceramica ed è dotato di sanitari sospesi e box doccia.
Le porte interne sono in legno tamburate a battente ad eccezione della porta di comunicazione soggiorno con disimpegno, con apertura a scorrere esterno
La caldaia a gas marca Junkers, con tipologia a condensazione e provvista di pannello solare in giardino , è ubicata nel locale lavanderia ove e pure presente la macchina di aspirazione centralizzata a marca aertecnica , ed anche un box doccia .



E' dotato di impiantistiche tecnologiche sottotraccia quali luce, acqua e gas, ed è allacciato ai pubblici servizi con vani contatori posti in prossimità della recinzione . E' presente videocitofono.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori ed è presente cronotermostato nella zona soggiorno. Nel locale cucina è presente una cucina fissa in muratura provvista di lavandino in acciaio, forno elettrico e cucina a gas di cui non è stata provata la effettiva funzionalità.

In tale locale è pure presente una piccola cassaforte a murare.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo generale dell'area esterna adibita a verde risulta abbandonato .

Le facciate prospicienti l'unità sono da ritenersi pressoché in stato manutentivo normale, come pure i marciapiedi.

Non sono stati riscontrate lesioni generali che possano aver intaccato le strutture portanti dell'immobile ritenendolo quindi in normale stato di conservazione e non compaiono vizi apparenti che possano in qualche modo rilevare danni alle strutture portanti e divisorie.

Durante il sopralluogo all'interno dell'immobile lo stesso si presenta attualmente in normale stato, ad eccezione della presenza di piccoli fenomeni di umidità di risalita in alcuni punti delle pareti con rigonfiamento di strato di finitura , in specialmodo nel locale soggiorno-pranzo e camera da letto posto in angolo , dovuto sia alle componenti strutturali originarie dell'immobile (fabbricato realizzato oltre 50 anni fa in muratura portante) , sia alla non esecuzione di manutenzione ordinaria che avrebbe limitato nel tempo la comparsa di tali fenomeni.



Le dotazioni tecnologiche appaiono ben mantenuti in tutti gli ambienti.

In generale si ritiene tutt'ora sufficiente lo stato di conservazione dell'oggetto di stima

9 - OCCUPAZIONE ED USO

Nonostante la presenza in alcuni vani degli arredi come visibile da doc. fotografica allegata si è proceduto ad ispezione all'Ufficio Anagrafe del Comune di Meldola , dove non risulta alcuna residenza

10 - DESTINAZIONE URBANISTICA e NORME - TITOLI ABILITATIVI - REGOLARITA EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE

10.1 – Strumento urbanistico territoriale vigente : PSC - RUE - POC.

Il comune di Meldola ha come strumento urbanistico di disciplina e pianificazione del proprio territorio comunale il :

- PSC approvato con Delibera di C.C. n. 68886/146 del 14/09/2006
- RUE : approvazione con Delibera di C.C. n. 8 del 02/02/2018

Dal confronto delle Tavole il fabbricato è all'interno di Ambiti urbani consolidati – A-10, ed è soggetto a:

TUTELA Area di ricarica agli acquiferi (Art.28a PTCP)

TUTELA Aree non percorse dal fuoco

TUTELA Coltri di depositi di versante

TUTELA Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (det. 521/2018 ARPAE)

TUTELA Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano

TUTELA Zone non soggette a vincolo idrogeologico

TUTELA Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i

.AMBITO Zonizzazione RUE - C - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa media densita' edilizia

AMBITO Zonizzazione RUE - Perimetro centro abitato

AMBITO Perimetro Territorio Urbanizzato (Art.13 LR 47/48)

10.2 – Titoli autorizzativi

Presso l'Archivio del Comune di Meldola è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per la verifica della regolarità dell'immobile oggetto di stima , ed è risultato :

01.09.1967

Il fabbricato risulta essere costruito in data antecedente

15.06.1981

Conc. Edil. n.46/81 -Ristrutt. Interna

30.11.1983

Autorizzazione Manutenzione Ordinaria PG.7747

31.05.1986

Comunicazione art. 48 – PG 7075

31/05/1986

Conc Edil in sanatoria del 27.03.1990 - PG 7085/86

11.10.1986

Concessione edilizia n. 33/86 - Ristrutturazione e variazione d'uso

17.02.1987

Variante a CE 33/86

01.10.2002

CE n. 62/2002 prot 13794 , prot urb 10277

Cambio d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione

26.09.2008

DIA di completamento lavori n. 2168 - PG 16443

04.12.2008

Richiesta rilascio conformità edilizia ed agibilità - prot 19929

Le pratiche risultano “chiuse ed archiviate”

10.3 – Regolarità urbanistica e catastale del bene

Avendo visionato lo stato di fatto, e l'accesso agli atti dell'ufficio comunale, si sono riscontrate le seguenti incongruenze rispetto agli atti autorizzativi:

punto 1

Le portefinestre esterne hanno altezze leggermente diverse rispetto i titoli autorizzativi (variabili da 233 a 236 cm rispetto l'autorizzato 240) .

Tali incongruenze derivano da una diversa quota di realizzazione dei pavimenti (vedasi doc. fotografica a testimonianza delle tolleranze)

punto 2

Le misure dei locali interni sono leggermente diverse

Tali variazioni rientrano nelle tolleranze del 2%

punto 3

Nel locale pranzo/soggiorno è stata eliminata una piccola spalletta nella parete di divisione dei due locali ,

Essa è una semplice parete di tamponamento precedentemente realizzata nel 2002

punto 4

spalletta non portante di delimitazione box doccia bagno

10.4 – CONFORMITA' / SANABILITA' delle incongruenze riscontrate

Conformità edilizia

Avendo visionato lo stato di fatto dei luoghi e il confronto con gli elaborati e gli atti depositati all'ufficio comunale, il tutto secondo le modalità indicate nell'atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art.12 L.R. 15/2013 , e visto tutte le difformità sopra elencate , le stesse sono da considerarsi tolleranze costruttive regolamentate dall'art. 19-bis e art.19 bis 1 ter LR 23/04 come da indicazioni applicative emanate dalla regione Emilia-Romagna pg 2018.0410371 del 05.06.2018, e pertanto non occorre redigere pratica di sanatoria ritenendosi quindi accertata la CONFORMITA' EDILIZIA dell'immobile .

Conformità catastale

La planimetria depositata non corrisponde completamente con lo stato attuale per la conformazione reale del cortile esclusivo , che in realtà è leggermente più ampio , ma AI SOLO FINI DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' ED AI SENSI DELL'ART 29 C.1 DELLA LEGGE 52/85, tali difformità non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e classe , e pertanto non sono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, come indicato dalla Circ. n.2/2010 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, cosicché si ritiene conforme le planimetrie catastali allo stato di fatto.

11 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.

Dalle verifiche effettuate il bene è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica , rilasciato in data 06/07/2022 con il n.07770-339282-2022 che si allega .

12 – VALORIZZAZIONE ARREDI INTERNI PRESENTI

Premesso che durante il sopralluogo dell'immobile si sono rinvenuti alcuni arredi :

- taluni fissi come la cucina realizzata in muratura, che proprio per la sua caratteristica fissa si sottointende il suo valore ricompreso nella valutazione dell'immobile
- ed altri in semplice mobilio, come rappresentati e visibili nella doc fotografica (armadiature varie , letti, lavandino bagno)

entrambi vengono considerati nella valutazione complessiva dell'immobile ad un costo economico pari ad € 0,00 , per controbilanciare l'eventuale inutilizzo e l'eventuale smaltimento e ripristino dell'alloggio.

12 – VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'IMMOBILE

Premesso che

- il valore di mercato corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto tenendo conto che la vendita avvenga in condizioni normali secondo il regime ordinario di libera concorrenza, rappresentando di fatto quel

valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta

- in considerazione della crisi economica manifestatasi negli ultimi 10-15 anni e che ancora mostra evidenti strascichi sia per la contrazione dei prezzi che per la riduzione del numero di compravendite, che determina una ristretta comparazione di immobili realmente compravenduti di pari segmento nel periodo recente di 12-18 mesi
- l'emergenza Covid ha dato un po' di vigore al mercato delle abitazioni indipendenti e che dispongono di un po' di giardino.

il valore dell'immobile verrà ricercato sotto diversi aspetti di natura tecnica ed economica-commerciale, applicando le seguenti due metodologie:

- A) stima sintetica comparativa diretta per parametri tecnici (MCA)
- B) stima secondo metodo e valori OMI

I parametri assunti per entrambi i metodi sono:

- l'individuazione del specifico valore di mercato economico unitario al mq commerciale di superficie vendibile
- e la determinazione della superficie commerciale vendibile del bene oggetto di stima, che è la somma di tutte le superfici che compongono il bene opportunamente omogeneizzate per le differenti caratteristiche ed utilizzo delle stesse, tramite la moltiplicazione di coefficienti correttivi di ragguaglio determinati proprio dalla destinazione delle stesse

che hanno differenti valori unitari a seconda del tipo di stima adottata.

Moltiplicando i due valori sopra espressi si giunge ai rispettivi valori di mercato del bene oggetto di stima che sarà differente per ciascun criterio adottato.

Quali fonti di informazione sui valori immobiliari adottati per la ricerca del valore di mercato più attendibile del bene in esame sono state eseguite:

- INDAGINI DIRETTE

Tramite il raffronto ipotetico con immobili simili nella stessa zona e/o in zone ad essa comparabile che siano stati ultimamente oggetto di effettive contrattazioni di compravendite (informazioni desunte consultando diversi operatori immobiliari, Tecnici operanti nel settore e specifici portali informativi) tenendo conto di tutte le condizioni intrinseche (quelle attinenti alla materialità del bene tipo qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), ed estrinseche (quali ad esempio vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, e l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile) che possano influire detta valutazione, giungendo così ad ottenere un giudizio del valore unitario oggettivamente valido e che è il più possibile aderente alla realtà economica.

- INDAGINI INDIRETTE

Tramite

- la consultazione di riviste specializzate e articoli di gruppi immobiliari specializzati
- report dell'andamento del mercato immobiliare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia delle Entrate
- la consultazione di agenzie immobiliari poste nel territorio comunale per ricercare proposte di vendita di immobili di pari caratteristiche

I valori ricavati delle diverse metodologie verranno poi tra di loro confrontati al fine di comprendere ed individuare il valore economico di mercato attuale più attendibile.

Quale conclusione della valutazione economica, i valori di mercato ritrovati con l'applicazione delle differenti metodologie verranno poi tra di loro confrontati al fine di comprendere e successivamente definire un valore di mercato il più attendibile possibile.

13.1 - Stima sintetica comparativa per confronto diretto per parametri tecnici (MCA)

Il criterio di stima attendibile, inteso come strumento atto alla determinazione del valore di mercato, verrà risolto nell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi o assimilabili nel mercato specifico. Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato di tipo mono parametrica in conformità alle linee guida e agli standard europei ed internazionali di valutazione IVS e EVS tramite INDAGINI DIRETTE.

Il parametro di riferimento del mq commerciale è stato calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e sempre conformi ai parametri IVS ed EVS , nonché alle linee guida ABI.

La superficie dell'immobile, da intendersi al lordo dei muri, è stata desunta dagli elaborati grafici e misurazioni in loco .

Descrizione e piano	Sup lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione %	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Sup coperta abitazione	115,4	100	115,4
Cortile P.T	106	20	21,2
TOTALE COMPLESSIVO mq			136,6

Per il parametro unitario del valore di mercato ,

l'indagine diretta ha portato alla individuazione di compravendita di immobili con caratteristiche similari , posti nella medesima zona (Via 24 Maggio e Via Pisacane) così indicate:

- Atto FO002021008723 n.reg. 8723 anno/mese 2021/6 numero 1130903
Compravendita notaio De Simone di Forlì del 24.06.2021 n.58877/31824
abitazione A/3 con corte pertinenziale al fg 9 p.la 111 di sup cat 104 vani 5,5
ad un prezzo di € 105.000,00 (costo medio su sup comm. €/mq 1.009,00)
- Atto FO002023015501 n.reg.15501 anno/mese 2023/11 numero 2556152
Compravendita x scrittura privata notaio Degli Oddi di Forlì n. 141119/25532
composta da
abitazione A/3 al fg 9 p.la 2257 sub 2 di sup cat. 123 vani 6
ripostiglio C/2 al fg 9 p.la 2257 sub 5 di mq 32
autorimessa C/6 al fg 9 p.la 2257 sub 3 di mq 51
ad un prezzo complessivo di € 173.000,00 (costo medio a sup comm. €/mq
1.054,00)
- Atto di Maggio 2022 di abitazione A/2 al fg 9 p.la 2154 sub 18 con consistenza
mq 96 , ad un prezzo di Euro 140.000,00 (costo medio a sup comm €/ mq
1.458,00)

e a reperire informazioni presso operatori del settore e per conoscenza specifica diretta , (considerando la zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima , il contesto edilizio, le dotazioni e finiture) individuando un valore medio unitario di vendita per abitazioni di tipo economico con corte di pertinenza e accesso autonomo pari ad €/mq 1.100,00-1.200,00 alla data odierna.

Con i diversi valori economici sopra ritrovati , ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del nostro immobile dotato di propria corte pertinenziale, ma in posizione con livello sottostrada rispetto alla pubblica via , Via I Maggio, che è pure strada provinciale con elevato traffico , privo di servizi accessori quale il garage, si ritiene corretto indicare un valore unitario medio pari ad € 1.000,00/mq.

Il valore di stima di mercato secondo il metodo della comparazione sintetica diretta mono parametrica che si ricava con i dati sopra indicati è :

$$= \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 136,60 = \underline{\underline{\text{€ } 136.600,00}}$$

13.2 - Stima sintetica secondo metodo e valori OMI

Tale metodo di stima adotta quale base i valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI con riferimento ad unità immobiliari ordinari della zona microcatastale, con stato conservativo normale, e la superficie commerciale viene ricavata dalla superficie indicata nella visura catastale e se non presente sarà calcolata come da Manuale della Banca Dati OMI secondo il DPR 138/98, e il calcolo del valore sarà eseguito come da disposizioni contenute nell'allegato del provvedimento dell'AdE del 27.07.2007, raggruppando le superfici per pari destinazione , al fine della omogeneizzazione, sempre secondo quanto stabilito dal Manuale della Banca Dati OMI.

Premesso che la visura catastale indica già la superficie catastale complessiva, pari a mq 127,00 , si è ricercato il valore di mercato al mq per immobile classificato come abitazione di tipo economico con stato manutentivo normale nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (di cui si allega interrogazione Allegato n. pag. A.) che è compreso tra 900 e 1.250 €/mq . Si adotta il prezzo unitario pari ad €/mq 1.100,00 per l'abitazione , tenendo pure conto dello stato reale manutentivo dell'immobile oggetto di stima.

Pertanto il Valore dell'immobile secondo metodo e valori OMI risulta :

$$\text{abitazione} = \text{€/mq } 1.100,00 \times \text{mq } 127 = \text{€ } 139.700,00$$

Valore complessivo € 139.700,00

13.3 - Valore di Mercato finale attendibile dell'immobile - CONCLUSIONI

Quale conclusione della valutazione economica, i valori di mercato ritrovati con l'applicazione delle due differenti metodologie hanno dato i seguenti valori :

- stima secondo il metodo del confronto diretto MCA € 136.600,00
- stima secondo valori OMI € 139.700,00 .

Ritenendo ampiamente supportato da dati i due valori di mercato , si conclude che il valore di mercato possa essere la media degli stessi , pertanto :

$$\text{€ } (136.600+139.700)/2=138.150,00$$

Inoltre poiché tale vendita è soggetta a PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO ex art. 14 ter e ss. L. 3/2012, si ritiene che la stessa avvenga nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova , senza essere soggetta a garanzia per vizi , per cui il valore del bene sarà deprezzato di una percentuale pari al 10% predeterminata forfettariamente sul valore finale sopra calcolato

e quindi :

il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a

€138.150,00 -10% = € 138.150,00-€ 13.815,00 = € 124.335,00

= arrotondato **€ 124.300,00**

14 - ALLEGATI

- Documentazione catastale: Visure , planimetrie, elaborato planimetrico , mappa catastale
- Relazione ventennale dello Studio Caldara di Cesena delle Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. Forlì – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare con visure
- Titoli autorizzativi Comunali
- Certificato APE
- Stralcio atti compravendita comparativi ritrovato
- Interrogazioni banca dati OMI Agenzia Entrate

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico si presenta la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, oltre a fascicolo allegati , rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Forlimpopoli, 31.07.2024

IL C.T.U. INCARICATO
Geom. Comandini Claudio