

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

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 43/2024

“.....”

Liquidatrice: Dott.ssa Ilaria Bellini

1

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

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

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla Dott.ssa Ilaria Bellini con studio in Forlì via A. Garibaldi n° 12, in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 43/2024,, 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 a livello Nazionale;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio Nazionale;
- richiesta dell'atto di provenienza del bene immobiliare all'attivo della procedura, presso il Notaio
- ricerche presso il Comune di Forlì al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- Richiesta del Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica (APE) attivo e ancora valido redatta dall'Arch.;
- sopralluogo presso l'immobile eseguito nella giornata del 14/11/2024 assieme al collaboratore di studio Fabio Fontemaggi, alla Dott.ssa Ilaria Bellini nonché Sig.ra Nell'occasione è stato eseguito il rilievo metrico dell'immobile al fine di verificare la regolarità delle porzioni immobiliari rispetto agli elaborati grafici depositati sia in Comune di Forlì che in Catasto, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.
- redazione e presentazione di pratica di Aggiornamento Catastale -Docfa- relativamente alla porzione immobiliare urbana ad uso abitativo poiché la planimetria di tale unità depositata agli atti catastali non era corrispondente allo

stato dei luoghi, tutto al fine di rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato;

-redazione di relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale della proprietà.

RISPOSTA AI QUESITI:

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

* Dalla Sentenza di apertura di Liquidazione controllata del 08/07/2024 Rep. n° 66/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata di, contro, fra gli altri, la sig.ra, risulta la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 117, Particella 343 sub. 8, cat. C/6 di mq. 14 e Particella 343 sub.22 cat. A/3 di 5 vani

Trascritta a Forlì il 29/08/2024 Art. 10.934.

-Identificazione catastale della proprietà immobiliare alla data del 20/11/2024 in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito di approvazione di pratica di aggiornamento catastale.

Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di separazione dei beni, di un appartamento al piano secondo con annesso locale garage al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato "Condominio Val D'Astico", sito nel Comune di Forlì, in via Val D'Astico n. 19 int. 3, identificato,

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì

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

al **Foglio 117**,

Particella 343 sub.22, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 426,08 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94);

Particella 343 sub.8, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 14, Rendita Catastale €. 72,30;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

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

Oltre i proporzionali diritti (come da atto di acquisto) in ragione di 56,36/1000 (cinquantasei virgola trentasei millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi i Beni Non Censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con le particelle 343 sub. 38 (corte, sala condominiale, locale tecnico, locale contatori -comune a tutti i subb.); 343 sub. 39 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 40 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 41 (ascensore - comune a tutti i subb.), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano; e oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul Bene non Censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 sub. 36 (ingresso e vano scale - comune ai subb. 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

- Confini.

L'appartamento al piano secondo (sub.22), confina con parti comuni condominiali, con alloggio residenziale di proprietà (sub. 14) e con

La porzione immobiliare oggetto di procedura fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Val D'Astico", edificato a fine anni 70 (anno 1979), che nel 2023 è stato oggetto di pratica edilizia superbonus per rifacimento facciate con cappotto termico, realizzazione di impianto fotovoltaico e sostituzione caldaie negli alloggi, etc...



12

Il complesso condominiale e la sua area cortilizia pertinenziale è ubicato in fregio alla tangenziale di Forlì, protetta da barriere antirumore e/o altro.

Nel complesso che si sviluppa su tre vani scala comprende n° 17 unità abitative e n° 17 autorimesse, oltre a locali e spazi comuni condominiali.

La struttura portante è di tipo misto, con solai in latero-cemento, cappotto termico esterno; copertura a doppia falda spiovente con aggetti in cemento armato e manto in laterizio con sovrastante impianto fotovoltaico, grondaie e pluviali in lamiera di rame. I parapetti sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

La proprietà condominiale è completamente delimitata e recintata su tutti i lati. L'accesso avviene dalla via Val D'Astico sulla quale sono presenti due accessi pedonali e due carrabili tutti chiusi da cancelli in profilati metallici che interrompono la recinzione a delimitazione della proprietà condominiale.

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



L'ampia area cortilizia pertinenziale a servizio del complesso condominiale è in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte con betonella autobloccante ed in parte in porfido opus incertum e per la restante parte è adibita a giardino con piante di medio alto fusto e prato.

13



Il complesso condominiale è dotato di tre piattaforme elevatrici (una per ogni corpo scala), poste all'esterno nell'area cortilizia e realizzate negli anni 2008-2010 che hanno una struttura autoportante in metallo e tamponamenti in cristallo.



- Descrizione dettagliata della proprietà oggetto di stima.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura sono costituite da un appartamento al piano secondo (sub.22) e un vano ad uso autorimessa al piano terra (sub. 8).

Appartamento (sub.22)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del fabbricato condominiale, denominato “Condominio Val D’Astico”, accessibile sia per mezzo delle scale comuni condominiali con gradini rivestiti in marmo e corrimano in ferro,



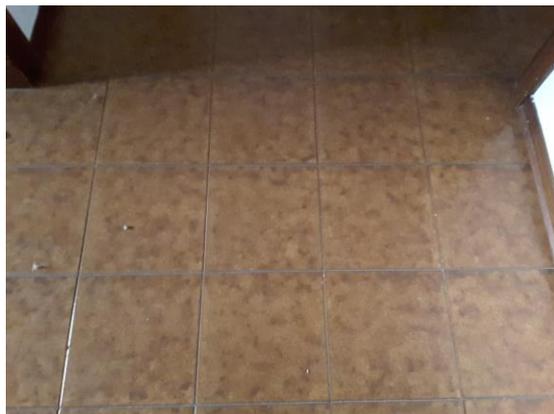
sia per mezzo di pedana elevatrice (alla data del sopralluogo non funzionante per rotture varie) che conduce direttamente al balcone di proprietà, tramite demolizione della spalletta laterale del balcone.



Al suo interno, l'alloggio si compone di un disimpegno di ingresso di circa mq. 3,20, una cucina di circa mq. 8,90 e un soggiorno di circa mq. 16,50, un secondo disimpegno di circa mq. 1,85, che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 10,00 e mq. 15,10 e un bagno di mq. 5,10 circa.

A completare l'alloggio vi sono due balconi di circa mq. 5,65 e mq. 3,80 rispettivamente a servizio della zona giorno e di una camera da letto.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in materiale ceramicato di diversa tipologia dotata di battiscopa in legno di colore scuro.

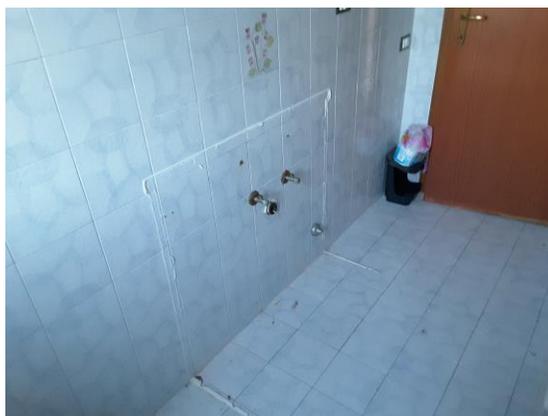


La cucina ha la parete attrezzata rivestita in piastrelle di ceramica.



Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle di ceramica di colore azzurro è dotato di tutti i vasi sanitari, lavandino e vasca.

Al suo interno è presente anche l'attacco per la lavatrice.



I balconi/terrazzi sono pavimentati con materiale ceramicato da esterno

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

antigelivo e sono dotati di parapetto in muratura intonacato e tinteggiato.



Le pareti interne degli ambienti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, ad eccezione di quelle anzidette del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, corredati di tapparelle in PVC.

17



Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannellatura in legno.



Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro. Il vano porta della cucina alla data del sopralluogo era privo di porta.



L'alloggio dispone di impianto elettrico del tipo sottotraccia risalente all'epoca di costruzione, con salvavita posto nel soggiorno/pranzo vicino alla porta di ingresso. Dispone anche di impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; costituito da caldaia a gas metano posta nella cucina e da termosifoni in ghisa/acciaio verniciati di colore bianco e termostato ambientale nel corridoio/disimpegno di ingresso.



E' dotato anche di split per l'aria condizionata sopra alla porta di ingresso, mentre manca la macchina di condensazione un tempo presente nel balcone della cucina.



Gli impianti (tutti) sono risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile e pertanto da ritenersi conformi all'epoca della loro realizzazione. Sono al riguardo necessarie verifiche e/o adeguamenti rispetto alle normative in materia attuali.

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

In occasione del sopralluogo sono stati accertati alcuni fori sulle pareti e alcune sbeccature della pavimentazione specie di una camera da letto, ed altresì risultavano mancanti tutte le placche delle scatole/prese elettriche

Autorimessa (sub. 8)

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano terra accessibile dall'area cortilizia pertinenziale con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale.

L'autorimessa dispone infatti di porta basculante in metallo verniciato con affaccio sul medesimo corsello.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la cornice della basculante in alcuni parti era arrugginita e tutta la rifinitura tinteggiata era rovinata



Il locale ha una pavimentazione in cemento, con la presenza di una caditoia

centrale e le pareti intonacate.



All'interno del locale è stata accertata la presente di un lavandino

Si intende fare notare che la proprietà (autorimessa) è stata oggetto di evento alluvionale Maggio 2023 che lo ha invaso di acqua e fango.

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

21

- 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 Mario del 29/08/2022 Rep. n° 60552 raccolta n° 33041 i signori acquistavano dalla sig.ra, l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno indivisa, della porzione di fabbricato sito in Comune di Forlì e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 117 Particella 343 sub.ni 8 e 22.

Trascritto a Forlì il 31/08/2022 art. 11.810.

N.B: La vendita era comprensiva anche dei diritti di comproprietà in ragione di 56,36/1000 (cinquantasei virgola trentasei millesimi) sulle parti comuni del

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

fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi i Beni Non Censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con le particelle 343 sub. 38 (corte, sala condominiale, locale tecnico, locale contatori -comune a tutti i subb.); 343 sub. 39 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 40 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 41 (ascensore - comune a tutti i subb.), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano; - oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul Bene non Censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 sub. 36 (ingresso e vano scale - comune ai subb. 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

22

STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

*Con Certificato di Denuncia di Successione del 08/10/2021 rep. 415736/88888/21 del sig. deceduto il 30/08/2021 la quota di 3/4 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117, Particella 343 sub.ni 22 e 8, diveniva di proprietà dell'erede ... (figlia).

Trascritto a Forlì il 12/10/2021 Art.13.607.

* Con atto di accettazione tacita di eredità del Notaio del 29/08/2022 rep. 60552/33041 veniva accettata l'eredità del defunto da parte dell'erede, di tutti i beni caduti in successione ed in dettaglio:

- la quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117, Particella 343 sub.ni 22 e 8;
- la quota di 169,02/4000 sui Beni Non Censibili distinti al Catasto dei Fabbricati

del Comune di Forlì al Foglio 117 con le particelle 343 sub.ni 38, 39, 40, 41, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano;

- oltre i proporzionali diritti di comproprietà sull'Ente Comune distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 con la Particella 343 sub. 36.

Trascritto a Forlì il 31/08/2022 Art. 11.809.

*Con Certificato di Denuncia di Successione del 10/08/2020 rep. 204158/88888/20 della sig.radeceduta il 08/09/2019 la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117, Particella 343 sub.ni 22 e 8, diveniva di proprietà degli eredi Ricci Ettore (coniuge) e Ricci Loretta (figlia), per la quota di ¼ ciascuno di proprietà.

Trascritto a Forlì il 12/08/2020 Art. 7.979.

* Con atto di accettazione tacita di eredità del Notaio del 29/08/2022 rep. 60552/33041 veniva accettata l'eredità della defunta da parte dell'erede, di tutti i beni caduti in successione ed in dettaglio:

- la quota di 1/4 di proprietà sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117, Particella 343 sub.ni 22 e 8;

- la quota di 56,36/4000 sui Beni Non Censibili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 con le particelle 343 sub.ni 38, 39, 40, 41, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano;

- oltre i proporzionali diritti di comproprietà sull'Ente Comune distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 con la Particella 343 sub. 36.

Trascritto a Forlì il 31/08/2022 Art. 11.808.

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 29/06/1984 Rep. n° 31398 matrice n. 15245 i signori acquistavano, dalla società l'intera proprietà in regime di comunione legale delle porzioni immobiliari site in Comune di Forlì identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 Particella 343 sub.ni 8 e 22, oltre alla quota di comproprietà in ragione di 56,36/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio costituite dagli ingressi, scale, vani disimpegno ai vari piani, vani contatori, sala condominiale, dall'area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1814 di cui mq. 386 destinati a parcheggio privato, nonché dalle altre parti comuni risultanti dall'art. 1117 del C.C.

Trascritto a Forlì il 18/07/1984 Art. 5.745 variato in data 02/09/2009.

24

- 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 ipotecarie a nome della sig.ra e per immobile al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

Trascrizioni contro

* Sentenza di apertura di Liquidazione controllata del 08/07/2024 Rep. n° 66/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata di

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

....., contro, fra gli altri, la sig.ra, nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 117, Particella 343 sub. 8, cat. C/6 di mq. 14 e Particella 343 sub.22 cat. A/3 di 5 vani

Trascritto a Forlì il 29/08/2024 Art. 10.934.

Iscrizioni contro

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/08/2022 Rep. n° 60553/33042 dell'importo totale di €. 240.000,00 a fronte di un capitale di €. 120.000,00 a favore della contro, fra gli altri, la signora, gravante la quota di ½ di proprietà indivisa sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 particella 343 sub.ni 8 e 22 oltre la quota millesimale di 56,36/2000 complessivi sull'unità comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 particella 343 sub. 38.

Iscritta a Forlì il 31/08/2022 Art. 3.056.

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

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

del comproprietario non oggetto della presente procedura di liquidazione controllata accertando quanto segue:

Trascrizioni contro

* Sentenza di apertura di Liquidazione controllata del 08/07/2024 Rep. n° 66/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata di, contro, fra gli altri, il sig., nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa** dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 117, Particella 343 sub. 8, cat. C/6 di mq. 14 e Particella 343 sub.22 cat. A/3 di 5 vani

Trascritto a Forlì il 29/08/2024 Art. 10.934.

Iscrizioni contro

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/08/2022 Rep. n° 60553/33042 dell'importo totale di €. 240.000,00 a fronte di un capitale di €. 120.000,00 a favore della contro, fra gli altri, il sig., gravante la quota di ½ di proprietà indivisa sulle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 particella 343 sub.ni 8 e 22 oltre la quota millesimale di 56,36/2000 complessivi sull'unità comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117 particella 343 sub. 38.

Iscritta a Forlì il 31/08/2022 Art. 3.056.

26

- 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 urbana ad uso abitativo aggiornata dallo scrivente per renderla

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

conforme allo stato dei luoghi e della planimetria catastale dell'autorimessa agli atti catastali. E' stato altresì richiesto il quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà comune condominiale.

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

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

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

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì con Pec del 21/10/2024 è stata richiesta verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

In risposta, l'Ufficio preposto in data 25/10/2024, comunicava che risultava essere registrato un contratto di locazione n.699- serie 3T- anno 2024, avente come parte locatrice la sig.ra

Di tale contratto però L'Ufficio preposto ha fornito solo l'interrogazione in banca dati, ma non ha fornito il testo completo del contratto "in quanto conservato dal richiedente". Si tratta comunque di un contratto di locazione che la Sig.ra Cicalese Iolanda ha sottoscritto per un altro immobile (non quello oggetto di procedura) ove attualmente vive con la sua famiglia

STATO OCCUPAZIONALE

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

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ma nella disponibilità della sig.ra e del comproprietario

La sig.ra Cicalese Iolanda con il marito e le figlie come risulta dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di Famiglia richiesto presso l'Ufficio Demografico del Comune di Forlì e rilasciato dallo stesso, risultano risiedere in Forlì, via

VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione, considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo, risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 6.600,00 mensili €. 550,00, di cui €. 275,00 corrispondenti alla quota di ½) di proprietà di spettanza della Sig.ra

28

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

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

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

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

Per le porzioni immobiliari essendo poste all'interno di un complesso condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali

sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C (muro divisorio in comune, etc...)

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

In data 11/11/2024 lo scrivente si recava presso lo studio del il quale forniva: Situazione debitoria della sig.ra e nei confronti del Condominio Val D'Astico per un totale del debito pari a €. 17.345,62 e Prospetto millesimi.

- 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 delle porzioni urbane stesse 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, e il prospetto spese ordinarie rilasciato dall'Amministratore pro-tempore si possono quantificare complessivamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 500,00.

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

In base alla documentazione catastale reperita dallo scrivente e comunale reperita tramite l'amministratore condominiale, la destinazione urbanistica della

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

proprietà oggetto di procedura è costituita da:

- appartamento al piano secondo (sub. 22);
- autorimessa al piano terra (sub. 8)

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 e grazie alla collaborazione dell'Amministratore Condominiale e del (tecnico della pratica di superbonus) lo scrivente è riuscito a reperire copia dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 155 del 02/02/1979 e Varianti.

- Concessione Edilizia n. 155 del 02/02/1979 Prot. Gen. N. 416/79, rilasciata dal Comune di Forlì alla Società per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione,
- Variante n. 1170 del 22/10/1979 Prot. Gen. 30120/79 alla C.E. 155/1979 rilasciata dal Comune di Forlì
- Variante n. 1012 del 04/08/1981 Prot. Gen. 22576/81 alla C.E. 155/1979 rilasciata dal Comune di Forlì.
- Variante inessenziale n. 96 del 21/02/1980 Prot. Gen. 38650/79 alla C.E. 155/1979;
- Abitabilità Prot. GEn. 288810/81 del 10/09/1981;

Denuncia di Inizio Attività n. 106951 del 17/2/2010.

- Denuncia di Inizio Attività n. 106951 del 17/2/2010 presentata dalla sig.ra

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

.....ra al Comune di Forlì per l'installazione di nuova pedana elevatrice per l'abbattimento delle barriere architettoniche, corredata di scheda tecnica descrittiva del 09/05/2011;

CILA – Superbonus n. 150821 del 27/12/2022.

- CILA – Superbonus n. 150821 del 27/12/2022 per isolamento termico a cappotto, isolamento sottotetto, nuovi infissi, caldaie e fotovoltaico

Variante a CILAS n. 151773 del 28/11/2023.

Successiva Variante a CILAS n. 151773 del 28/11/2023, per isolamento termico a cappotto, isolamento sottotetto, nuovi infissi, caldaie e fotovoltaico.

STATO DELLA PRATICA

Alla data della presente relazione, sulla documentazione reperita e fornita le pratiche sopra elencate risultano concluse e agli atti comunali.

31

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

Dal raffronto della documentazione comunale e catastale e lo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo non sono state accertate all'interno delle porzioni immobiliari oggetto di procedure difformità tali da rendere necessaria la presentazione di pratica edilizia in Sanatoria. Sono state accertate lievi difformità per uno sguincio nel soggiorno pranzo che sono da ritenersi ricomprese nelle tolleranze ex art. 19-bis, comma 1-ter, della L.R. n. 23/2004

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

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

La quota di proprietà, pari a ½ in regime di separazione dei beni, in capo alla Sig.ra, gli è pervenuta con atto di compravendita del Dott. Notaio De Simone di Forlì del 29/08/2022 Rep. n° 60552 raccolta n° 33041, trascritto a Forlì il 31/08/2022 art. 11.810.

- 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 provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 06595-319414-2022 redatto dall'Arch. il 11/05/2022 dal quale si evince che la proprietà rientra in classe energetica "D".

32

- 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 14/11/2024 unitamente al collega di studio, è stato accertato che la planimetria catastale dell'alloggio (sub.- 22) rilasciata dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, non era corrispondente allo stato dei luoghi verificato.

Al fine di rendere conforme la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Forlì- Denuncia di Variazione Catastale Docfa registrata al N° FO0099392/2024 del 19/11/2024 avente come causale “diversa distribuzione degli spazi interni”.

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

Criterio di stima

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

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava come criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con

opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

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

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

34

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Subalterno 8			
Autorimessa	17,00	50%	8,50
Complessivamente			Mq. 8,50
Subalterno 22			
Appartamento p.2	71,00	100%	71,00
Balconi	11,00	50%	5,50
Complessivamente			Mq. 76,50

-Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie Immobiliari e operatori del settore

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

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 e/o facenti parte dello stesso complesso condominiale.

Dalla ricerca non sono emersi atti trascritti nell'ultimo periodo per immobili simili per tipologia nella zona in questione e/o complesso condominiale

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- Quartiere San Benedetto - Appartamento al terzo ed ultimo piano senza ascensore, composto da soggiorno con zona cottura, studio che funge da terza camera, due camere da letto, un bagno finestrato, due balconi	95	€ 165.000,00	€ 1.736,84
Forlì- zona Romiti - appartamento al terzo piano (no ascensore) con cantina al piano al piano interrato	96	€ 165.000,00	€ 1.718,75
Forlì- Quartiere San Benedetto - Appartamento al 2° e 3° piano di una palazzina edificata nel 2002 dotata di ascensore, con garage al piano terra	151	€ 230.000,00	€ 1.523,18
Forlì- Quartiere San Benedetto - appartamento di 130 mq calpestabili, posto al secondo ed ultimo piano. L'immobile è così composto: ingresso, ampio salone di 40 mq circa con camino in affaccio sul balcone, cucina abitabile, tre camere da letto, di cui due con balcone e doppi servizi	135	€ 220.000,00	€ 1.629,63

valore medio

€ 1.652,10

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 normale stato conservativo, in Quartiere San Benedetto di Forlì – zona Ospedaletto, hanno valori che variano da un minimo €. 1.500,00 al mq. ad un massimo di €. 1.700,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Periferica/OSPEDALETTO, PIANTA, FORO BOARIO, CAVA, ROMITI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

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	1700	L	5,3	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2050	L	6,1	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	4	5,2	L
Box	NORMALE	850	950	L	3,2	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1700	L	4,9	6	L

36

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 massimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.676,05 al mq.

[(€.1.652,10 + €.1.700,00):2].

Pertanto avremo:

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

V. in cond. di normalità appartamento sub. 22 =

mq. 76,50 * €/mq. 1.626,05 = €. 128.217,82

V. in cond. di normalità autorimessa sub. 8 =

mq. 8,50 * €/mq. 1.676,05 = €. 14.246,42

Complessivamente €. 142.464,24

Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

dell'immobile

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

Adeguamenti per alloggio residenziale (sub. 22)

Considerata la vetustà dell'alloggio, lo stato manutentivo dello stesso, i piccoli lavori di manutenzione da farsi oltre alle verifiche agli impianti si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 5% pari a - 6.410,89

Valore al netto delle detrazioni €. 121.806,93

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 12.180,69 (€.

121.806,93*10%) per cui avremo: €. 109.626,24

(valore intera proprietà dell'alloggio)

di cui:

quota di ½ in capo alla sig.ra €. 54.813,12

Adeguamenti per autorimessa sub. 8

Considerata la vetustà del garage, lo stato manutentivo dello stesso, e il fatto che è stato oggetto di evento alluvionale di Maggio 2023, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 10% pari a - 1.424,64

Valore al netto delle detrazioni €. 12.837,98

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a €. 1.283,80 (€.
12.837,98*10%) per cui avremo: €. 11.554,18

(valore intera proprietà dell'autorimessa)

di cui:

quota di ½ in capo alla sig.ra €. 54.813,12

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

VALORE COMPLESSIVO dell'intera proprietà (alloggio residenziale + autorimessa) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alla documentazione amministrativa in possesso (€. 109.626,24 + €. 11.554,18) = **€. 121.180,42**

Di cui:

**** per la quota di ½ in regime di separazione dei beni in capo alla sig.ra**
..... (€. 121.180,42 * ½) **€. 60.590,21**

**** per la quota di ½ in regime di comunione dei beni in capo al sig.**
..... (€. 121.180,42 * ½) **€. 60.590,21**

-19.0) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote,

accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili

ecc.....

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

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

NB: si intende fare presente che anche la quota di proprietà in capo al sig. (quota di 1/2 di proprietà indivisa in regime di separazione dei beni) è soggetta ad altra Procedura di Liquidazione controllata Rg 44/2024 presso il Tribunale di Forlì avente ad oggetto la sua quota di 1/2 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 di separazione 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 separazione dei beni, di un appartamento posto al piano secondo con locale autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato "Condominio Val D'Astico", sito nel Comune di Forlì, in via Val D'Astico n. 19 int. 3, identificato, al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 117, Particella 343 sub.ni 8 e 22, in capo alla ditta catastale:, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, oltre i proporzionali diritti (come da atto di acquisto) in ragione di 56,36/1000 (cinquantasei virgola trentasei millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi i Beni Non Censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con le particelle 343 sub. 38 (corte, sala condominiale, locale tecnico, locale contatori -comune a tutti i subb.); 343 sub. 39 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 40 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 41 (ascensore - comune a tutti i subb.), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117

con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano; e oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul Bene non Censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 sub. 36 (ingresso e vano scale - comune ai subb. 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, in zona Ospedaletto, quartiere San Benedetto, quartiere sorto negli anni 90', situato a poca distanza dal centro di Forlì e dalla tangenziale-svincolo denominato "Quartiere San Benedetto".

Il complesso condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura, denominato "Condominio Val D'Astico", è stato edificato a fine anni 70 (anno 1979) e nel 2023 è stato oggetto di pratica edilizia superbonus per rifacimento facciate con cappotto termico, realizzazione di impianto fotovoltaico e sostituzione caldaie negli alloggi, etc...

Nel complesso che si sviluppa su tre vani scala comprende n° 17 unità abitative e n° 17 autorimesse, oltre a locali e spazi comuni condominiali.

La proprietà oggetto di relazione è costituita da:

appartamento posto al piano secondo del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Val D'Astico", accessibile sia per mezzo delle scale comuni condominiali con gradini rivestiti in marmo e corrimano in ferro, sia per mezzo di pedana elevatrice (alla data del sopralluogo non funzionante per rotture varie) che conduce direttamente al balcone di proprietà, tramite demolizione della spalletta laterale del balcone.

L'alloggio identificato con l'interno 3 del civico 19 si compone di un disimpegno di ingresso di circa mq. 3,20, una cucina di circa mq. 8,90 e un soggiorno di

circa mq. 16,50, un secondo disimpegno di circa mq. 1,85, che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 10,00 e mq. 15,10 e un bagno di mq. 5,10 circa, oltre a due balconi di circa mq. 5,65 e mq. 3,80 rispettivamente a servizio della zona giorno e di una camera da letto.

Al piano terra, abbinato all'alloggio vi è un locale autorimessa accessibile dall'area cortilizia pertinenziale con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale, dotato di porta basculante in metallo verniciato con affaccio sul medesimo corsello.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo anche se presenta materiali di rifinitura prevalentemente degli anni di costruzione.

In sede di sopralluogo (14/11/2024) all'interno della proprietà (alloggio e autorimessa) non sono state accertate criticità difetti e/o altro. Nell'alloggio sono stati accertati alcuni fori sulle pareti e alcune sbeccature della pavimentazione specie di una camera da letto, ed altresì risultavano mancanti tutte le placche delle scatole/prese elettriche. Relativamente all'autorimessa si precisa che è stato oggetto di evento alluvionale Maggio 2023.

La superficie commerciale della proprietà è di mq. 76,50 per l'alloggio (sub.22) comprensivo di balconi e di mq. 8,00 per l'autorimessa (sub. 8).

Le porzioni immobiliari sono state costruite nel 1979 e sono state dichiarate abitabili nel 1981. Di recente (anno 2023) è stato oggetto CILA – Superbonus n. per isolamento termico a cappotto, isolamento sottotetto, nuovi infissi, caldaie e fotovoltaico.

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, e il prospetto spese ordinarie rilasciato dall'Amministratore pro-tempore si possono quantificare complessivamente in €. 1.000,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 500,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ma nella disponibilità della sig.ra e del comproprietario

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

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

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

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

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

-23.0) CONCLUSIONI.

Quota di ½ di proprietà indivisa in regime di separazione dei beni, di un appartamento posto al piano secondo con locale autorimessa al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni denominato "Condominio Val D'Astico", sito nel Comune di Forlì, in via Val D'Astico n. 19 int. 3, identificato, al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al **Foglio 117**, **Particella 343 sub.22**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Catastale €. 426,08 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94); **Particella 343 sub.8**, categoria C/6 di classe 3, consistenza mq. 14, Rendita Catastale €. 72,30, in capo alla ditta catastale: proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, oltre i proporzionali diritti (come da atto di acquisto) in ragione di 56,36/1000 (cinquantasei virgola trentasei millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi i Beni Non Censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con le particelle 343 sub. 38 (corte, sala condominiale, locale tecnico, locale contatori -comune a tutti i subb.); 343 sub. 39 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 40 (ascensore - comune a tutti i subb.); 343 sub. 41 (ascensore - comune a tutti i subb.), nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 di mq. 1934 (metri quadrati millenovecentotrentaquattro) - ente urbano; e oltre i proporzionali diritti di comproprietà sul Bene non Censibile distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 117 con la particella 343 sub. 36 (ingresso e vano scale - comune ai subb. 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Forlì, in zona Ospedaletto, quartiere San Benedetto, quartiere sorto negli anni 90', situato a poca distanza dal centro di Forlì e dalla tangenziale-svincolo denominato "Quartiere San Benedetto".

Il complesso condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura, denominato "Condominio Val D'Astico", è stato edificato a fine anni 70 (anno 1979) e nel 2023 è stato oggetto di pratica edilizia superbonus per rifacimento facciate con cappotto termico, realizzazione di impianto fotovoltaico e sostituzione caldaie negli alloggi, etc...

Nel complesso che si sviluppa su tre vani scala comprende n° 17 unità abitative e n° 17 autorimesse, oltre a locali e spazi comuni condominiali.

La proprietà oggetto di relazione è costituita da:

appartamento posto al piano secondo del fabbricato condominiale, denominato "Condominio Val D'Astico", accessibile sia per mezzo delle scale comuni condominiali con gradini rivestiti in marmo e corrimano in ferro, sia per mezzo di pedana elevatrice (alla data del sopralluogo non funzionante per rotture varie) che conduce direttamente al balcone di proprietà, tramite demolizione della spalletta laterale del balcone.

L'alloggio identificato con l'interno 3 del civico 19 si compone di un disimpegno di ingresso di circa mq. 3,20, una cucina di circa mq. 8,90 e un soggiorno di circa mq. 16,50, un secondo disimpegno di circa mq. 1,85, che immette nelle due camere da letto rispettivamente di mq. 10,00 e mq. 15,10 e un bagno di mq. 5,10 circa, oltre a due balconi di circa mq. 5,65 e mq. 3,80 rispettivamente a servizio della zona giorno e di una camera da letto.

Al piano terra, abbinato all'alloggio vi è un locale autorimessa accessibile

dall'area cortilizia pertinenziale con automezzi e/o a piedi dal corsello carrabile comune condominiale, dotato di porta basculante in metallo verniciato con affaccio sul medesimo corsello.

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo anche se presenta materiali di rifinitura prevalentemente degli anni di costruzione.

In sede di sopralluogo (14/11/2024) all'interno della proprietà (alloggio e autorimessa) non sono state accertate criticità difetti e/o altro. Nell'alloggio sono stati accertati alcuni fori sulle pareti e alcune sbeccature della pavimentazione specie di una camera da letto, ed altresì risultavano mancanti tutte le placche delle scatole/prese elettriche. Relativamente all'autorimessa si precisa che è stato oggetto di evento alluvionale Maggio 2023.

La superficie commerciale della proprietà è di mq. 76,50 per l'alloggio (sub.22) comprensivo di balconi e di mq. 8,00 per l'autorimessa (sub. 8).

Le porzioni immobiliari sono state costruite nel 1979 e sono state dichiarate abitabili nel 1981. Di recente (anno 2023) è stato oggetto CILA – Superbonus n. per isolamento termico a cappotto, isolamento sottotetto, nuovi infissi, caldaie e fotovoltaico.

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

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 20/11/2024

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)