

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

- R.G. n° 36/2019-

“STRALCIO RELAZIONE INTEGRATIVA E

RIEPILOGATIVA DEL 10/03/2022

CON LA NUOVA FORMAZIONE DEI LOTTI RIGUARDANTE IL
SOLO LOTTO SESTO”

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Via Giordano Bruno, 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°1008, nominato su Istanza della Dott.ssa Francesca Antonelli e conseguente assunzione dell'incarico in data 13/02/2020 in qualità di Perito Stimatore nella Liquidazione del patrimonio della sig.ra R.G. n. 36/2019, espone la seguente relazione:

Beni in capo a

- **Quota di 1/6 di proprietà** di immobili siti in Comune di Sogliano al Rubicone via Egisto Ricci, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 23 Particella 14 sub.ni 19 e 20.

Operazioni svolte.

Lo scrivente al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto ha eseguito:

- le ricerche ipo-catastali presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare per identificativo catastale dei beni oggetto di stima;
- le ricerche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare a nome dei precedenti proprietari nel ventennio dei beni;
- le ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio Catasto, eseguendo le visure catastali storiche dei beni, l'estrapolazione delle planimetrie

catastali e dell'estratto di mappa del terreno;

- le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per eventuali contratti di locazione;

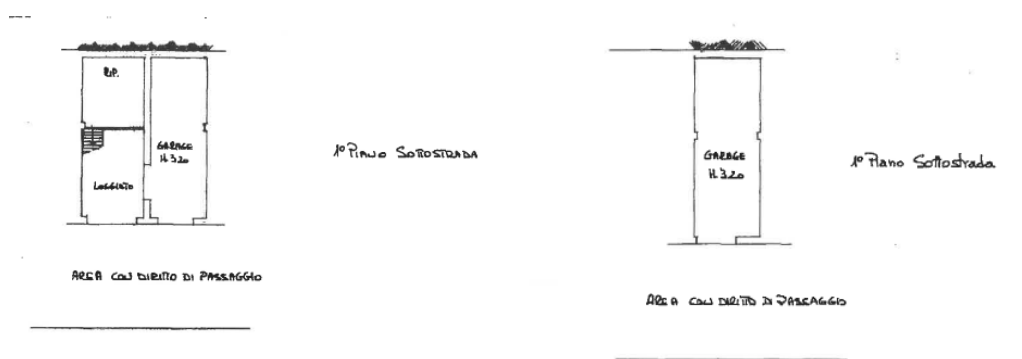
- richiesta presso il Comune di Sogliano al Rubicone del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno;

- le ricerche presso il Comune di Sogliano al Rubicone al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili, ai sensi della Legge 47/85;

- nella giornata del 09/10/2020 è stato eseguito il rilievo planimetrico degli interni con strumentazione laser.

Identificazione catastale del bene.

- **Quota di 1/6 di proprietà indivisa** costituita da n. 2 garage siti in Comune di Sogliano al Rubicone via Egisto Ricci, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 23, Particella 14 sub. 19**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 30, Rendita Catastale €. 66,62; **Particella 14 sub. 20**, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 44, Rendita Catastale €. 97,71. Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 14, Ente Urbano di mq. 466 catastali



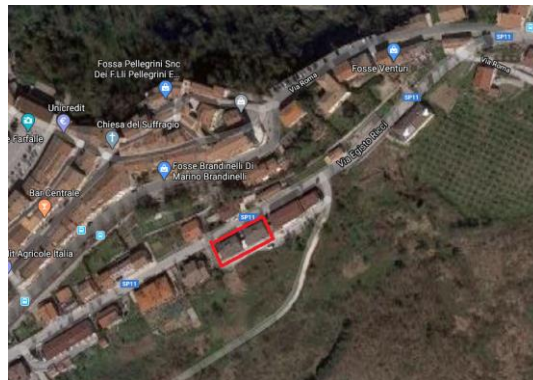
I beni, catastalmente appartengono ai seguenti soggetti:

-, prop. per 3/6;
-, prop. per 1/6;
-, prop. per 1/6;
-, **prop. per 1/6.**

- **Confini.**

Le autorimesse confinano con parti comuni condominiali; salvo altri.

- **Descrizione.**



Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale raggiungibili da un passaggio privato parallelo alla via Egisto Ricci.

Le due unità immobiliari dispongono di porta basculante in ferro.

Internamente i locali presentano le pareti prive di intonaco e pavimentazione in cemento.





- Provenienza.

* Con Denuncia di Successione del sig. deceduto il 01/03/1995, la quota di 1/2 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20, diveniva degli eredi, e per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà.

Trascritta a Forlì il 08/11/1996 Art. 8.352

Storia ventennale

*Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Cesena del 09/05/1977 il sig. vendeva, fra gli altri, ai signori e che acquistavano in parti uguali tra loro, l'intera proprietà del magazzino con loggiato al piano sottostrada, facente parte dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 14 sub. 10, categoria C/2 di mq. 312.

Trascritto a Forlì il 17/06/1977 Art. 4.093 variata il 17/01/2017 .

- Formalità pregiudizievoli.

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della sig.ra e per immobile , accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 26/11/2019 Rep. n° 36/2019 a favore contro la sig.ra, avente ad oggetto fra gli altri beni la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Trascritto a Forlì il 23/12/2019 art. 14.855 .

NB: il decreto è stato oggetto di n°3 annotazioni, ed in dettaglio Annotazione per restrizione di beni Art. 1334 del 17/06/2020; Annotazione per restrizione di beni Art. 400 del 25/02/2021 e Annotazione per inefficacia parziale Art. 640 del 19/03/2021 tutte non riguardante il bene immobile rientrante nel presente Lotto.

* Verbale di pignoramento immobili del 04/03/2019 Rep. n° 447 a favore contro, fra gli altri, la sig.ra, avente oggetto fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Trascritto a Forlì il 03/04/2019 Art. 3.579 .

NB: il verbale di pignoramento è stato oggetto di n° 4 annotazioni per restrizioni di beni, ed in dettaglio: Annotazione Art. 1.336 del 17/06/2020; Annotazione Art. 1.941 Art. 16/07/2019; Annotazione Art. 399 del 25/02/2021; Art. 639 del 19/03/2021, tutte riguardanti immobili non rientranti nel presente Lotto.

Iscrizioni

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/05/2015 Rep. n° 1491/2014 dell'importo totale di € 486.000,00 a favore contro fra gli altri la sig.ra, gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Iscritta a Forlì il 27/08/2015 Art. 2.098 .

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/07/2013 Rep. n° 1872 dell'importo totale di € 800.000,00 a favore contro fra gli altri la sig.ra, gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Iscritta a Forlì il 12/07/2013 Art. 1.761 .

L'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 16/07/2019 Art. 1.943.

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30/07/2013 Rep. n° 1119/2013 dell'importo totale di € 250.000,00 a favore contro fra gli altri la sig.ra, gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Iscritta a Forlì il 02/08/2013 Art. 1.975 .

L'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il 16/07/2019 Art. 1.944.

* Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 Rep. n° 1317/2013 dell'importo totale di € 900.000,00 a favore contro fra gli altri la sig.ra, gravante fra gli altri beni, la quota di 1/6 di proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Foglio 23, Particella 14 subalterni 19 e 20.

Iscritta a Forlì il 19/08/2013 Art. 2.146 .

L'ipoteca è stata oggetto di annotazione avente come causale "restrizione di beni" riguardante immobili non rientranti nel presente Lotto. Annotata a Forlì il

16/07/2019 Art. 1.945 ed è stata oggetto di formalità successiva: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/08/2013 rep. 1317/2013 per un importo totale di €. 900.000,00 gravante immobili non rientranti nel presente Lotto. Iscritta a Forlì il 03/09/2013 art. 2.176.

- Formalità pregiudizievoli a nome dei comproprietari del bene.

Presso l'Agencia del territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome: e non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni rientranti nel presente Lotto.

- Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari nel ventennio.

Presso l'Agencia del territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. e del sig. non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni rientranti nel presente Lotto.

- Situazione occupazionale.

Presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome della sig.ra per verificare l'esistenza di contratti registrati per l'immobile oggetto di procedura, non accertando contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano utilizzate dagli altri comproprietari.

Canone di affitto

Considerata la tipologia del bene, l'ubicazione e lo stato manutentivo delle stesse si ritiene equo un canone d'affitto pari a €. 600,00 annui per ogni unità immobiliare pari a €. 50,00 mensili cadauna.

- Accertamenti ai sensi della ex Legge 47/85.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone sono stati forniti i seguenti atti amministrativi

* Autorizzazione Edilizia n. 3687 del 05/08/1969 per la costruzione di numero quattro fabbricati urbani in via Verziero;

* Abitabilità del 09/11/1970, rilasciata al sig. geom. ad abitare le due case di civile abitazione, dove si evince che con Autorizzazione a costruire rilasciata il 03/08/1969 le costruzioni hanno avuto inizio il 05/08/1969 e sono state ultimate il 20/03/1970;

* Abitabilità del 30/08/1974, rilasciata al sig. geom. . ad abitare il fabbricato la cui costruzione ha avuto inizio il 01/06/1973 ed è stata ultimata il 20/08/1974.

La documentazione fornita dal Comune presentava anche degli elaborati privi di qualsiasi timbro e quindi difficilmente riconducibili per la conformità alle due unità immobiliari oggetto della stima.

Si ritiene pertanto che le pratiche relative ai fabbricati che contengono le due unità immobiliari oggetto della presente stima siano incomplete e pertanto che necessitino di pratiche di Sanatoria.

- Opere in difformità.

Sulla base della documentazione fornita non è possibile comprendere se vi sono delle difformità, salvo il fatto che le pratiche, a parere di chi scrive, risultano incomplete.

- Conformità catastale.

Le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì – Sezione Catasto erano corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

- Certificazione Energetica.

Trattasi di porzioni immobiliari da ritenersi escluse dall'obbligo della Certificazione Energetica.

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

La superficie dei beni è stata desunta dalla planimetria catastale ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Subalterno 19

Garage Mq. 31,30 al 50% = Mq. 15,65

Subalterno 20

Garage Mq. 31,30 al 50% = Mq. 15,65

- Criterio, per attribuire il giudizio di stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (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).

N.B. la stima viene effettuata sulla base dello stato di fatto così come accertato.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena i valori di avvenute compravendite per beni simili della zona in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

Si utilizzano i valori medi reperiti per la parte residenziale non essendo stato possibile acquisire comparabili per le sole autorimesse.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano rialzato con ingresso indipendente	63	€ 49.000,00	€ 777,78
Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano primo	64	€ 85.000,00	€ 1.328,13
Appartamento in Sogliano al Rubicone al piano primo	40	€ 45.000,00	€ 1.125,00
		V. unitario	€ 1.076,97

Valore di riferimento reperiti presso l'Agenzia delle Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, il valore di box, in condizioni normali, nella zona centrale di Sogliano al Rubicone varia da un minimo € 690,00 ad un massimo di € 850,00 al mq.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima.

Tenuto conto dello stato delle unità immobiliari e del contesto urbano ove sono ubicate si ritiene di applicare quale valore di riferimento, quello medio derivante dalle quotazioni di mercato ragguagliato al valore delle autorimesse con una riduzione del 50% sul valore delle abitazioni e i valori minimi reperiti all'Agenzia delle Entrate, per cui pari a € 614,24 [(€ 538,48 + € 690,00):2].

Pertanto avremo:

Valore autorimessa (sub. 19)

Mq. 15,65 + €/mq. 614,24 = € 9.612,00 (v. intera prop.)

Valore della quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra

(€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

Valore delle quote degli altri comproprietari:

....., prop. per 3/6 pari a (€ 9.612,00 * 3/6) = **€ 4.806,00**

....., prop. per 1/6 pari a (€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

....., prop. per 1/6 pari a (€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

Valore autorimessa (sub. 20)

Mq. 15,65 + €/mq. 614,24 = € 9.612,00 (v. intera prop.)

Valore della quota di 1/6 di proprietà in capo alla sig.ra

(€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

Valore delle quote degli altri comproprietari:

....., prop. per 3/6 pari a (€ 9.612,00 * 3/6) = **€ 4.806,00**

....., prop. per 1/6 pari a (€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

..... prop. per 1/6 pari a (€ 9.612,00 * 1/6) = **€ 1.602,00**

- Riepilogo:

Quota di 1/6 di proprietà indivisa costituita da n. 2 garage siti in Comune di Sogliano al Rubicone via Egisto Ricci, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 23, Particella 14 sub. 19, e sub. 20**, oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. fra cui trovansi l'area di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 14, Ente Urbano di mq. 466 catastali. I beni, catastalmente appartengono ai seguenti soggetti:

Valore autorimessa (sub. 19)

Valore quota di 1/6 in capo alla sig.ra **€ 1.602,00**

Valore delle quote degli altri comproprietari:

....., prop. per 3/6 pari a = **€ 4.806,00**

....., prop. per 1/6 pari a = **€ 1.602,00**

....., prop. per 1/6 pari a = **€ 1.602,00**

Valore autorimessa (sub. 20)

Valore quota di 1/6 in capo alla sig.ra **€ 1.602,00**

Valore delle quote degli altri comproprietari:

....., prop. per 3/6 pari a = **€ 4.806,00**

....., prop. per 1/6 pari a = **€ 1.602,00**

....., prop. per 1/6 pari a =

€. 1.602,00

- Note.

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione.
Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

* Le destinazioni urbanistiche dei terreni sono state indicate come da CDU rilasciati dalle Amministrazioni Comunali. Si consiglia agli interessati ad eseguire preliminarmente presso gli Uffici Comunali la destinazione dei terreni;

* La stima riguarda esclusivamente la parte immobiliare e non comprende gli arredi o quant'altro amovibile;

* 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 10/03/2022

Geometra Roberto Zanella