

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 80/22

R.G. Es. Imm.



Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*



Il C.T.U.

\*\*\*\*\*



Forlì, 12/07/2023



## SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.6
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.7
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.7
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.7
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.7
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.7
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.8
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.8
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.8
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.8
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.8
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.9
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.9
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.9
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.10
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.10
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.10
19.		Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso	Pag.10
20.		Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.10
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.10
	20.2	Metodologia	Pag.11
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.11
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.14
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.14
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.15
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.15
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.15
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.15
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.15
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.15
29.		Istanza di proroga	Pag.15
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.16
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.16
32.		C.D.U.	Pag.16
33.		Elenco Allegati	Pag.16



## Premessa

In data 14/11/2022 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 24/20 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , il sottoscritto \*\*\*\*\* , iscritto all'Ordine \*\*\*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

## OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 29/12/2022;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 29/06/2023;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 11/01/2023, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 09/05/2023 e ritiro dello stesso in data 12/05/2023;
- Ispezione ipotecaria in data 04/07/2023;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune di Forlì;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

### **1. Comunicazione all'esecutato.....**

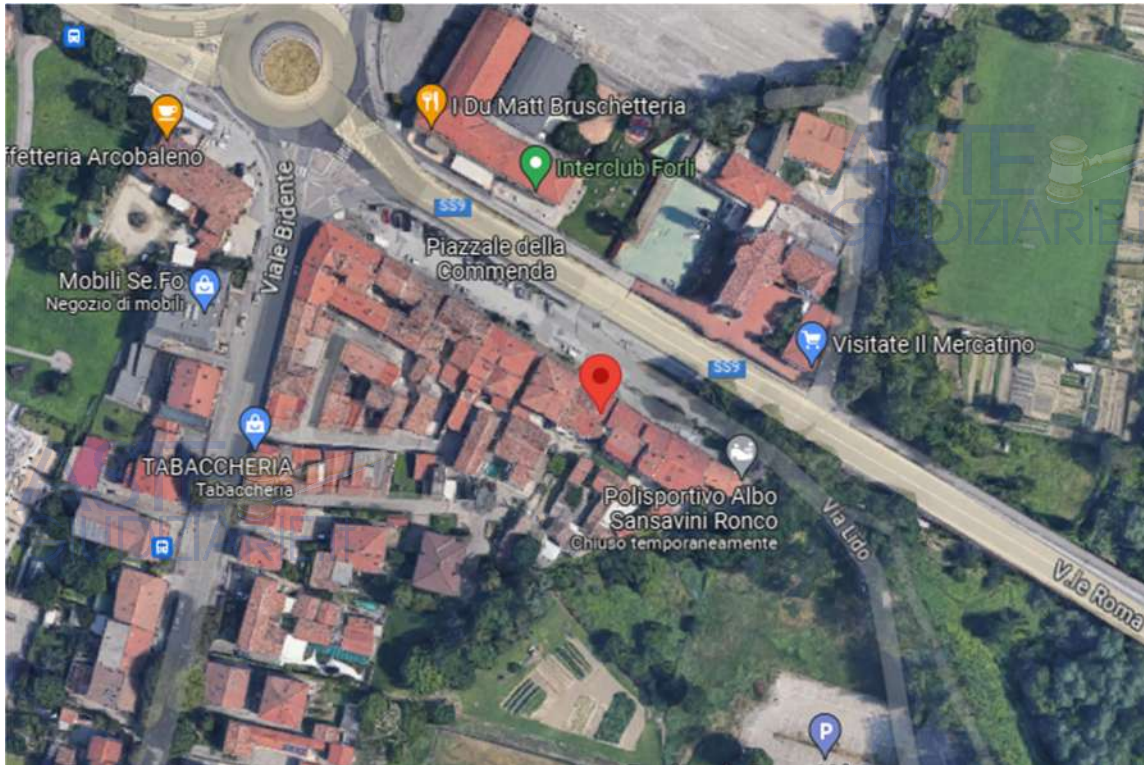
Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora concordata con il conduttore. **(v. allegato 1- verbale di sopralluogo)**

### **2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....**

#### **2.1. Identificazione.**

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

Porzione di fabbricato sito in Comune di Forlì, loc. Ronco, Piazzale della Commenda n°9, costituita da un appartamento al piano terra con annesso corte pertinenziale e centrale termica esclusive, il tutto su particelle di terreno distinte nel Foglio di Mappa n.228 con i mappali 115 (Ente urbano) di mq. 63, 1032 (Ente urbano) di mq.4, 1033 (Ente urbano) di mq.5. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO.**



Piazzale della Commenda n°9 Forlì, Loc. Ronco- FC – Inquadramento geografico

**2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.**

**a) Dati catastali**

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
228	115 1032 1033	6 1 1			A/3	2	3,5 vani	Totale: 63 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 62 m <sup>2</sup>	

Indirizzo: Piazzale della Commenda n°9 Piano: T

ed al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
228	115			Ente urbano		63			
228	1032			Ente urbano		04			
228	1033			Ente urbano		05			

Intestato a:

- \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

**(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Planimetrie, Estratto di mappa, Quadro dimostrativo, elenco subalterni)**



## b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: Foglio:228 Particella:115 SUB.7 - Foglio:228 Particella:114 - pubblica via.



## c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

### 2.3 Descrizione dell'immobile

Porzione di immobile del tipo a schiera sito in Forlì, Piazzale della Commenda n°9, composta da appartamento al piano terra con annesse corte pertinenziale e centrale termica esclusive. Sul fronte strada la proprietà è accessibile tramite portoncino d'ingresso che immette in un piccolo disimpegno comune (sub.5). Sul retro, la piccola corte esclusiva risulta pavimentata e recintata con recinzione metallica. Per quanto riguarda il fabbricato, le coperture sono a falda semplice, la struttura è in muratura portante con tamponamenti in laterizio:



il prospetto principale presenta rivestimento in listelli con effetto mattone a vista e zoccolo basamentale, mentre il retro-prospetto risulta intonacato e tinteggiato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni in legno (solamente nella porta-finestra del retro). L'abitazione è così composta e distribuita:

l'accesso è diretto al soggiorno, sul quale affaccia la cucina in nicchia dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala: un piccolo disimpegno distribuisce il bagno (cieco) e la camera da letto: da questa, attraverso un piccolo disimpegno si accede sia al vano centrale termica che alla piccola corte esclusiva (attraverso una porta-finestra in alluminio con vetro singolo).

Per quanto riguarda le finiture interne ci sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres, le porte interne in legno tamburato: l'abitazione è dotata di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia



posizionata nel vano C.T. Gli impianti sono sottotraccia e le utenze risultano allacciate. È presente un piccolo impianto di condizionamento. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate diffuse infiltrazioni (probabilmente provenienti dalla copertura) soprattutto nella zona della cucina. Nel bagno è in atto una perdita dall'impianto idrico o di scarico in prossimità del wc; diffusa presenza di umidità e muffa alla base delle pareti (soprattutto perimetrali).

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui il bene comune non censibile meglio distinto all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente con il subalterno 5 (ved. all.2).

Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità<sup>1</sup>. Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3**).

### **3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..**

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di: \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 27/01/2007 Rep. 35147 (**Ved. Allegato 4 – Atto di provenienza**).

### **4. Iscrizioni, trascrizioni....**

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\* aggiornato alla data 05 maggio 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 04/07/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

### **5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2– Doc. catastale**).

<sup>1</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

## **6. Omissioni fiscalmente rilevanti.**

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

## **7. Stato di possesso dell'immobile.**

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati in virtù di contratto di locazione<sup>2</sup> stipulato in data 01 ottobre 2020 e registrato antecedentemente al pignoramento e pertanto opponibile alla procedura. La durata della locazione è di anni 8 con inizio dal 01 ottobre 2020 e scadenza in data 30 settembre 2028 con tacito rinnovo per un periodo di anni due previo avviso di disdetta od ulteriore proroga, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, da parte delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza<sup>3</sup>. Il canone annuo è pari ad €2.628,00 da corrispondere in rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ogni mese a mezzo di bonifico bancario o presso il domicilio del locatore. L'importo del canone risulta congruo. **(v. allegato 7 – Contratto di locazione).**

## **8. Formalità, vincoli, ecc..**

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

### **8.1. Vincoli derivanti dall'atto.**

Si rimanda all'allegato 4.

### **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

I principali Vincoli e o tutele insistenti risultano quindi essere:

- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio

<sup>2</sup> Si tratta di contratto di locazione abitativa agevolata (art.2, comma 3 L.431/98, L.2/2002, D.I.30/12/2022, D.M. 16/01/2017) – Accordo territoriale per il Comune di Forlì del 19/12/2017)

<sup>3</sup> Per maggiori dettagli si rimanda al testo del Contratto allegato alla presente.

idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;

- Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unità Fluviali - art. 53 delle norme di PSC.---

*Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8- C.D.U.*



### **9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....**

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

### **10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...**

L'immobile non fa parte di condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

### **11. Destinazione urbanistica e CDU**

L'unità immobiliare risulta avere destinazione residenziale;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al Fg. 228 con i mappali 115,1032 e 1033 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Sottozona A4.2** - Nuclei storici esterni alla Città' - Tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica – art.29.35 delle norme di RUE.---

*(v. allegato 8- C.D.U.)*

### **12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO**

*Omissis*

### **13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc.....**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

1. Comunicazione per esecuzione opere di ristrutturazione edilizia P.G.22232/96 del 15/05/1996
2. Comunicazione per esecuzione opere di ristrutturazione edilizia P.G. 27753/96 del 27/06/1996





3. Permesso di Costruire- PdC n.21 P.G.41704/96 del 24/01/1997
4. Domanda di agibilità del 24/11/2006 PG65348

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, si comunica che, al momento, gli atti di cui sopra sono indisponibili/irreperibili. **(v. allegato 9 – Comunicazione del Comune di Forlì.)**

### **13.1. Irregolarità e difformità**

Vista l'impossibilità di accedere alla documentazione edilizia, dall'esame della documentazione catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

1. La porta del bagno risulta spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
2. Nel disimpegno tra C.T. e corte è presente un infisso in alluminio.

Il tutto graficamente identificato nello schema allegato **(v. allegato 10 – raffronto difformità e rilievo.)**

Le planimetrie catastali risultano conformi ai titoli edilizi con esclusione delle difformità sopra elencate al punto 1.

### **14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, .....**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1, vista anche l'impossibilità di reperire la documentazione che era custodita presso l'Archivio del Comune di Forlì, si precisa che esse potranno essere ricomprese tra quelle individuate come tolleranze ex Art. 19 bis ex L.R. 23/04<sup>4</sup>.

### **15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

---

<sup>4</sup> Art. 19 bis ex L.R. 23/04 – “Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.”



## **16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.**

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 228 con la particella 115 sub.6 graffato al Fg. 228 particella 1032 sub.1 e Fg.228 particella 1033 sub.1 risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica per la quale non è possibile reperire copie originali per cancellazione dall'albo del Certificatore. L'esperto stimatore ha provveduto a far convalidare l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 21/05/2018 valido fino al 21/05/2028 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 164,06 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO 01307-037004-2018-Rev01. Soggetto certificatore 03541 Geom. Rossi Alessandro. Si produce in duplice copia (**v. allegato 11**).

## **17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.**

*Omissis.*

## **18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, .....**

*Omissis.*

## **19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, .....**

*Omissis.*

## **20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....**

### **20.1. Scelta del criterio di stima.**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)



## 20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando due distinte metodologie<sup>5</sup> poi messe a confronto tra loro. Tali metodologie sono:

A. Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

B. Stima per valore unitario per metro-quadrato secondo i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle informazioni attinte dal mercato immobiliare locale: attraverso l'analisi dei valori indicati dall'OMI risalendo ad un valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commerciale che fa riferimento ad immobili in stato conservativo normale.

A tali valori sono poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori, nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

## 20.3. Valore di stima dell'immobile.

### A. Market Comparison Approach (*ved. All.12 – sintesi elaborazione MCA*)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	70.462,50

<sup>5</sup> I parametri ed i dati utilizzati (calcolo superfici, ecc.) per le diverse metodologie risultano uniformi.



Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato ad: 70.000,00 € (Diconsi Eurosettantamila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variable	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	70.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	7.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		00,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.63.000,00**

#### B. Stima per valore unitario per metro-quadrato secondo i valori espressi dall'OMI

Trattandosi di immobile ad uso residenziale la superficie commerciale verrà determinata conteggiando le superfici al lordo delle murature (per il fabbricato e gli eventuali corpi accessori), nonché le eventuali aree esterne e/o interne applicando alle superfici rilevate dei coefficienti di ragguaglio in funzione di fattori quali l'altezza dei piani, le caratteristiche funzionali, la destinazione d'uso delle porzioni di immobile, dei vani e delle aree e/o superfici che completano la proprietà. Nel caso in esame la superficie commerciale complessiva del bene immobile risulta essere la seguente:

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE

Appartamento + servizi	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
Piano terra appartamento	60,50	c.	da 2.50 a >2,70	100%	60,50
Piano terra - servizi	5,00	c.	>2,40	30%	1,50
Piano terra - corte	4,00	c.		25%	1,00
			Mq. Comm.		<b>63,00</b>

Alle superfici rilevate con la metodologia di cui sopra, e quindi al valore unitario di riferimento, verranno applicati, come già anticipato, dei coefficienti correttivi e di differenziazione che fanno riferimento, nel caso del bene in oggetto, alla data di costruzione, allo stato di conservazione ed alla destinazione d'uso, ubicazione, vetustà del fabbricato e degli impianti, ecc..



- Coefficienti di differenziazione applicati: vetustà<sup>6</sup>, stato, qualità del fabbricato, ubicazione, presenza di corte esclusiva e/o comune.

Prezzo di riferimento	€ 1 500,00
Coefficienti di differenziazione applicati: vetustà, stato, qualità del fabbricato, ubicazione, presenza di corte esclusiva e/o comune, ecc.	
Edificio di oltre 60 anni di età in stato manutentivo discreto	0,8
Edificio provvisto di corte pertinenziale	1,1
Unità Immobiliare al piano terreno	1,1
Unità Immobiliare in stato manutentivo discreto	0,9
Unità Immobiliare priva di di autorimessa e/o posto auto	0,9
Vetustà degli impianti	0,9
<b>Valore unitario per mq</b>	<b>€ 1 058,51</b>

Ne deriva quindi un valore delle due porzioni di immobile pari a :

a)	Superficie commerciale	mq.		63,00
b)	Valore unitario	€/mq		€ 1 058,51
c)	Valore totale (a x b)	€.		<b>€ 66 686,00</b>
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%	€ 6 668,60
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.		€ 0,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 60 017,40

Il Valore di mercato, a corpo dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a: **€. 60.000,00** Diconsi Euro sessantamila/00.

\*\*\*\*\*

Dal confronto tra i risultati ottenuti secondo le metodologie sopra indicate, dall'analisi della situazione rilevata appare corretto nel caso specifico adottare tra i due valori ottenuti un valore intermedio risultante da **€.63.000,00 + €. 60.000,00)/2**. Il valore di mercato, determinato a corpo, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

**VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO**

**€.61.500,00 (eurosessantunomilacinquecento/00)**

<sup>6</sup> Il coefficiente di vetustà viene applicato tenendo conto anche del livello qualitativo/quantitativo delle eventuali opere di restauro e/o ristrutturazione effettuate sull'immobile.

## **21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.**

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

## **22. Elementi utili per le operazioni di vendita.**

### **PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di**

Porzione di immobile del tipo a schiera sito in Forlì, Piazzale della Commenda n°9, composta da appartamento al piano terra con annesse corte pertinenziale e centrale termica esclusive. Sul fronte strada la proprietà è accessibile tramite portoncino d'ingresso che immette in un piccolo disimpegno comune (sub.5). Sul retro, la piccola corte esclusiva risulta pavimentata e recintata con recinzione metallica. Per quanto riguarda il fabbricato, le coperture sono a falda semplice, la struttura è in muratura portante con tamponamenti in laterizio: il prospetto principale presenta rivestimento in listelli con effetto mattone a vista e zoccolo basamentale, mentre il retro-prospetto risulta intonacato e tinteggiato. Per quanto riguarda l'unità immobiliare gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuroni in legno (solamente nella porta-finestra del retro). L'abitazione è così composta e distribuita:

l'accesso è diretto al soggiorno, sul quale affaccia la cucina in nicchia dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala: un piccolo disimpegno distribuisce il bagno (cieco) e la camera da letto: da questa, attraverso un piccolo disimpegno si accede sia al vano centrale termica che alla piccola corte esclusiva (attraverso una porta-finestra in alluminio con vetro singolo).

Per quanto riguarda le finiture interne ci sono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres, le porte interne in legno tamburato: l'abitazione è dotata di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nel vano C.T. Gli impianti sono sottotraccia e le utenze risultano allacciate. È presente un piccolo impianto di condizionamento. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate diffuse infiltrazioni (probabilmente provenienti dalla copertura) soprattutto nella zona della cucina. Nel bagno è in atto una perdita dall'impianto idrico o di scarico in prossimità del wc; diffusa presenza di umidità e muffa alla base delle pareti (soprattutto perimetrali).



La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui il bene comune non censibile meglio distinto all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente con il subalterno 5 (ved. all.2).

Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità<sup>7</sup>. **Valore locativo<sup>8</sup> indicativo €/mese tra €.300,00 e €.400,00.**

**23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....**

Data la natura e la consistenza del bene immobile pignorato, costituito da un appartamento semiindipendente con annesse corte pertinenziale e centrale termica esclusive lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.

**24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.**

\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*.

**25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....**

È stato acquisito l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (ved. All. 13);

**26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)**

È stato acquisito il Certificato di residenza storico del conduttore. (ved. All. 14);

**27. Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....**

Omissis

**28. Regime fiscale dell'immobile.**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad imposta di registro .

**29. Istanza di proroga.**

Omissis

<sup>7</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

<sup>8</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.



### **30. Deposito dell'elaborato peritale.**

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

### **31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..**

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 15**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

### **32. C.D.U.**

*Omissis*

### **33. Allegati.**

Allegato "A"

Allegato "A" epurato\*;

Allegato 1- Verbale sopralluogo\*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atto di provenienza\*;

Allegato 5 - Certificato Notarile\*;

Allegato 6- Ispezione A.E\*;

Allegato 7 – Contratto di locazione\*;

Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica\*;

Allegato 9 – Comunicazione Prot.N.0085252-2023;

Allegato 10 – Raffronto difformità e rilievo;

Allegato 11 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)\*;

Allegato 12– sintesi elaborazione MCA\*;

Allegato 13- Estratto Atto di matrimonio\*;

Allegato 14- Certificato anagrafico di stato civile\*;

Allegato 15- Attestazione comunicazione deposito alle parti e ricevute\*.

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 12/07/2023

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

