

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 96/20

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

Forlì, 03/02/2022



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



## Premessa

In data 17/05/2021 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. 96/20 promossa da \*\*\*\*\* contro *Zani Giorgia*, il sottoscritto \*\*\*\*\* , iscritto all'Ordine degli \*\*\*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, \*\*\*\*\* , 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 17/10/2021;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlì in data 26/11/2021;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 18/10/2021, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 10/01/2022 e ritiro dello stesso in data 12/01/2022;
- Ispezione ipotecaria in data 02/02/2022;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe dei Comuni di Forlì;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

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

Il C.T.U. ha comunicato al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, tramite raccomandata la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto in data 18/10/2021 (**v. allegato 1- Comunicazione sopralluogo**)

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

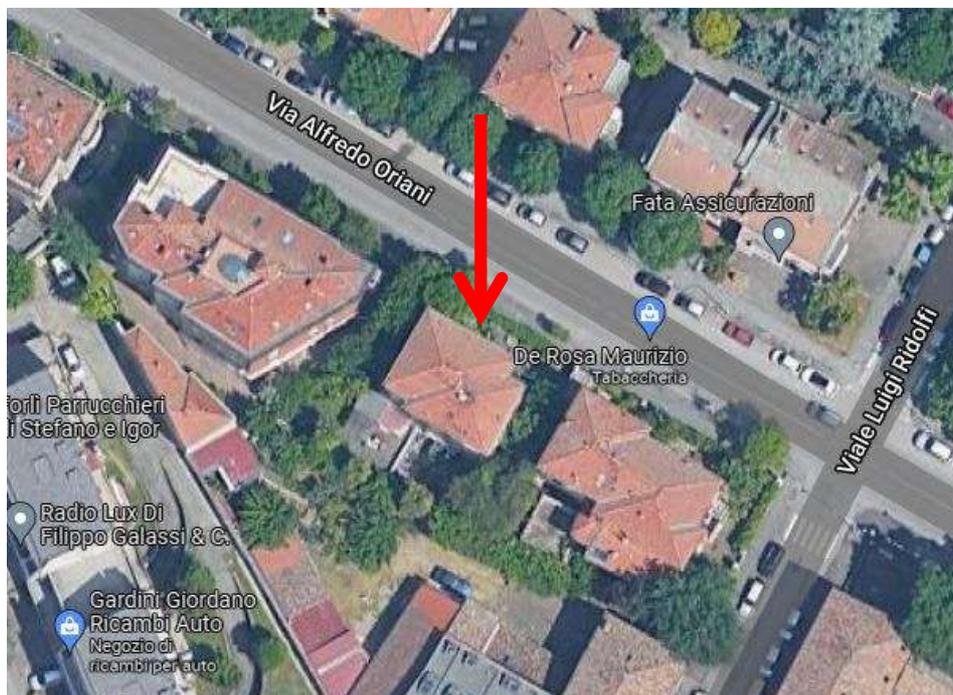
#### **2.1. Identificazione.**

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

1. Porzione di fabbricato residenziale sito in Forlì, Viale Alfredo Oriani n°18, costituita da un appartamento posto al piano primo con annesso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza.



L'intera area coperta e scoperta pertinenziale del fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 182 con la particella 20, ente urbano, avente una superficie catastale di mq. 563. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.



Viale A. Oriani, n.18, Forlì, – 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
182	20	2			A/3	5	6,5 vani	Totale: mq. 120 totale escluse aree scoperte: 119 mq	

Indirizzo: Viale A. Oriani, n.18 Piano: S1-1<sup>1</sup>

Intestato a:

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

**(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub., Planimetrie, Estratto di mappa)<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> La documentazione catastale non è precisa, si rimanda ai succ. punti 13,14 e 18

<sup>2</sup> La documentazione catastale (Elenco subalterni, Quadro dimostrativo sub) non è aggiornata, con particolare riferimento ai sub. 7 ed 8, estranei alla procedura.



## b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: \*\*\*\*\* (sub.1), parti comuni da più lati.

## 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, come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	182	20	2	A/3	5	Vani 6,5	
Dati catastali acquisiti	182	20	2	A/3	5	Vani 6,5	Totale: mq. 120 totale escluse aree scoperte: 119 mq

### 2.3 Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato residenziale sito in Forlì, Viale Alfredo Oriani n.18, costituita da un appartamento posto al piano primo con annesso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, con ingresso comune ad altre unità immobiliari. Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato. L'edificio si compone di tre abitazioni e tre locali di servizio, oltre alla corte (sub.11), vano scale (sub.10), lavanderia/wc/disimpegno (sub.9) che costituiscono B.C.N.C.. Sui fronti presenta pareti intonacate e tinteggiate con effetto "bugnato" e la copertura è a più falde con manto in coppi. L'accesso avviene da Viale Oriani tramite due cancelli carrabili.

La corte comune risulta recintata ed è quasi del tutto pavimentata per lo più in lastre di pietra montate ad "opus incertum" con marciapiede ed una porzione posta sul lato sud-ovest in cemento con soprastante guaina (tale porzione costituisce copertura dei due



magazzini posti a quota inferiore). Rispetto al piano stradale, dal civico 18, una rampa dà accesso alla porzione di corte retrostante con quota inferiore rispetto al piano di campagna. Nella porzione sud-ovest sovrastante i due magazzini sottostanti, è stata eretta un manufatto con struttura in legno e copertura impermeabile, in parte addossato al fabbricato. Il fabbricato e le relative aree scoperte risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì nel Foglio 182 con la particella 20, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 563. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi mediocre.

L'appartamento (sub.2), posto al primo piano, ha accesso dal vano scala comune è dotato di portoncino in legno non blindato ed è così composto: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e tre camere: dal soggiorno si accede ad un piccolo terrazzo angolare. Le finiture possono definirsi datate ed ordinarie, con pavimento in gres/ceramica, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il bagno è dotato di sanitari in vetrochina. Il riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata in cucina, gli elementi radianti sono in ghisa senza termovalvola l'impianto elettrico è sottotraccia.



Durante il sopralluogo si sono riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni dal piano superiore, la porta-finestra del terrazzo ha un vetro rotto e generalmente gli infissi esterni sono in pessimo stato. Al piano seminterrato è posta la cantina di pertinenza all'abitazione che è composta da un unico vano, con accesso dal corridoio comune, e con pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati: un piccolo elemento radiante è presente sulla parete d'accesso. La superficie è stata modificata in parte per ampliare il Wc comune ed in parte suddividendo il locale in due porzioni (di cui una cieca ed accessibile solamente dalla lavanderia comune) modificando gli accessi ai vani e tramite la realizzazione di un tamponamento in cartongesso<sup>3</sup>.

Non sono state reperite le Conformità degli impianti e per le Dichiarazioni di Conformità degli stessi si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

---

<sup>3</sup> Il tutto come meglio descritto al successivo punto 13



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 i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel Foglio 182, con le particelle 20 sub.9 (lavanderia/wc/disimpegno al piano seminterrato) sub.10 (scale ed ingresso), sub.11 (corte) tutti identificati come . B.C.N.C. comuni a tutti i subalterni. Nel complesso (considerata l'età lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi mediocre. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità<sup>4</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 19/05/2011 Repertorio n. 90747 - in atti dal 20/05/2011. (**Ved. Allegato 4 – Atto di provenienza**).

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

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* aggiornato alla data 13 luglio 2020, 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 02/02/2022, 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**).

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

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

---

<sup>4</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



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

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati dal debitore unitamente al proprio nucleo familiare. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere. *(v. allegato 7 – Comunicazione A.E.).*

## **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:

- Area a Vulnerabilità estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
- 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 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.

*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...**

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è costituito in condominio pertanto, non risultano in essere spese di natura



condominiale<sup>5</sup>. 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. 182 con il mappale 20

**risulta avere la seguente destinazione urbanistica:**

**Sottozona A3.2** - Tessuti urbani con prevalenza di edifici conservati, relativi ad interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista – art. 29 delle norme di RUE.---

**(v. allegato 8– C.D.U.)**

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

*Omissis*

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

Premesso che il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato ante il 01 settembre 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Forlì ha evidenziato quanto segue:

Per quanto riguarda il fabbricato condominiale sono agli atti le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza per lavori edilizi N° 27835 del 08/06/1962 P.G.11414 per ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione;
2. Licenza per lavori edilizi N° 29887 del 17/07/1963 P.G.16550 per modifica del cancello su via Oriani.

Dal 2012, a seguito di sopralluogo della P.M. che riscontrava la realizzazione di lavori abusivi al piano seminterrato, si apriva fascicolo N°305 che in data 12/09/2019 si inviava per ATTI ARCHIVIO **(v. allegato 9– Ultimo documento del fascicolo edilizio).**

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

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse

---

<sup>5</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.



le seguenti difformità relative al subalterno 2 (appartamento al piano primo e cantina al piano seminterrato) che investono anche i B.C.N.C. a tutti i subalterni:

- **Piano seminterrato:**

1. Il vano ad uso cantina è stato modificato nelle sue dimensioni poichè è stato realizzato un secondo vano a lato della lavanderia comune (tamponando l'originaria apertura d'accesso che è stata realizzata in prossimità del vano Wc comune) ed è stato ampliato il vano WC<sup>6</sup> a discapito della cantina facente parte del sub.2;
2. Il vano cantina risulta riscaldato tramite l'inserimento di un elemento radiante.
3. Il vano cantina ha altezza pari a ml. 2.24;
4. Il corridoio comune appare annesso ad altra unità immobiliare.

- **Piano primo:**

1. La distribuzione interna dell'abitazione risulta, nella realtà differente da quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale che risale al 15/12/1939 per lo spostamento e/o realizzazione di tramezzi interni.
2. Alcune aperture esterne sono state tamponate, altre sono in posizione differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale che risale al 15/12/1939 ;
3. Il vano scala comune ha distribuzione diversa da quanto rappresentato nell'elaborato grafico catastale che risale al 15/12/1939 e la porta di accesso all'abitazione risulta, di conseguenza, spostata.

Nei titoli edilizi rinvenuti manca un elaborato grafico che rappresenti, anche parzialmente, l'unità abitativa. La edificazione del fabbricato risulta essere presumibilmente stata realizzata negli anni 1939/1940 (come indicato nell'elaborato catastale) pertanto non è possibile stabilire con certezza se ci si trovi di fronte a difformità e/o abusi. Per quanto riguarda il vano cantina, posto al piano seminterrato ed asservito all'abitazione, né è stata, evidentemente, modificata la consistenza: Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 10– raffronto difformità.**)

In ultimo, nella corte comune (nella porzione volta a su-ovest) insiste un'ampia struttura con copertura impermeabile avente superficie di circa 55 mq (incompatibile con le norme vigenti).

---

<sup>6</sup> Realizzazndo un'apertura in parete portante



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

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che:

- per quanto riguarda la porzione di unità immobiliare al piano primo (appartamento), oltre alla verifica dei rapporti R.I.A. le difformità riscontrate non possono essere considerate con certezza assoluta abusi. Si dovrà comunque legittimare, alla presentazione della prima istanza edilizia, lo stato di fatto.

Per quanto riguarda la porzione di unità immobiliare identificabile nel vano cantina del piano seminterrato, le modifiche apportate, pur non essendo state ritenute abusive dai controlli effettuati dall'Ufficio tecnico comunale, hanno alterato (in detrazione) la consistenza della porzione di subalterno oggetto di perizia. Si dovrà quindi provvedere a ripristinare lo stato originario (come indicato negli elaborati catastali) od, in alternativa, sempre a seguito di un titolo edilizio, aggiornare catastalmente l'intera unità immobiliare<sup>7</sup>.

I costi per le eventuali opere di ripristino potranno avere incidenza diversa a seconda della soluzione adottata. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>8</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 5000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva).

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

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

#### **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 182 con la particella 20 ed il sub 2 (abitazione) non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 14/01/2022 valido fino al 14/01/2032 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 212,70 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO 03541-281377-2022. Soggetto certificatore 03541 Geom. Rossi Alessandro. Si produce in duplice copia (**v. allegato 11**).

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

*Omissis.*

<sup>7</sup> Si precisa che l'aggiornamento catastale comporterà la separazione dei vani cantina dall'unità abitativa, con attribuzione di un nuovo subalterno ed una consistenza modificata.

<sup>8</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.).



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

Per quanto esposto ai punti 13 e 14 sarà necessario predisporre nuovo accatastamento che può essere effettuato solo successivamente agli adempimenti edilizi.

**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>9</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

<sup>9</sup> I parametri ed i dati utilizzati (calcolo superfici, ecc.) per le diverse metodologie risultano uniformi.



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:

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	134.622,28

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 130.000,00 € (Diconsi Euro centotrentamila/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:

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	130.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	13.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		5000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.112.000,00**



## 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

<b>Appartamento + servizi</b>	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
<b>Piano seminterrato - Cantina</b>	30,00	c.	2,20	50%	15,00
<b>Piano primo - appartamento</b>	104,00	c.	2,70	100%	104,00
<b>Piano primo - terrazzo</b>	2,00	c.		50%	1,00
			<b>Mq. Comm.</b>		<b>120,00</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>10</sup>, stato, qualità del fabbricato, ubicazione, presenza di corte esclusiva e/o comune.

Prezzo di riferimento	€ 2 100,00
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 manutivo mediocre	0,75
Edificio provvisto di corte pertinenziale	1,1
Unità Immobiliare priva di autorimessa	0,9
Unità Immobiliare in stato manutentivo mediocre	0,8
Vetustà degli impianti	0,85
<b>Valore unitario per mq</b>	<b>€ 1 060,29</b>

<sup>10</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.



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

a)	Superficie commerciale	mq.		120,00
b)	Valore unitario	€/mq		€ 1 060,29
c)	Valore totale (a x b)	€.		<b>€ 127 234,80</b>
d)	riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto		10,00%	€ 12 723,48
e)	Oneri di ripristino e/o sanatoria	€.		€ 5 000,00
f)	Valore complessivo (c-d-e)	€.		€ 109 511,32

Il Valore di mercato, a corpo dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato a: **€ 110.000,00** Diconsi Euro centodiecimila/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 **(€ 112.000,00+ € 110.000,00)/2**.

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

**VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO**  
**€ 111.000,00 (euro centoundicimila/00)**

## **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 fabbricato residenziale sito in Forlì, Viale Alfredo Oriani n.18, costituita da un appartamento posto al piano primo con annesso vano ad uso cantina posto al piano seminterrato, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, con ingresso comune ad altre unità immobiliari. Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato.



L'edificio si compone di tre abitazioni e tre locali di servizio, oltre alla corte (sub.11), vano scale (sub.10), lavanderia/wc/disimpegno (sub.9) che costituiscono B.C.N.C.. Sui fronti presenta pareti intonacate e tinteggiate con effetto "bugnato" e la copertura è a più falde con manto in coppi. L'accesso avviene da Viale Oriani tramite due cancelli carrabili.

La corte comune risulta recintata ed è quasi del tutto pavimentata per lo più in lastre di pietra montate ad "opus incertum" con marciapiede ed una porzione posta sul lato sud-ovest in cemento con soprastante guaina (tale porzione costituisce copertura dei due magazzini posti a quota inferiore). Rispetto al piano stradale, dal civico 18, una rampa dà accesso alla porzione di corte retrostante con quota inferiore rispetto al piano di campagna. Nella porzione sud-ovest sovrastante i due magazzini sottostanti, è stata eretta un manufatto con struttura in legno e copertura impermeabile, in parte addossato al fabbricato. Il fabbricato e le relative aree scoperte risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì nel Foglio 182 con la particella 20, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 563. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi mediocre.

L'appartamento (sub.2), posto al primo piano, ha accesso dal vano scala comune è dotato di portoncino in legno non blindato ed è così composto: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e due camere da letto: dal soggiorno si accede ad un piccolo terrazzo angolare. Le finiture possono definirsi datate ed ordinarie, con pavimento in gres/ceramica, infissi interni in legno verniciato, infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il bagno è dotato di sanitari in vetrochina. Il riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata in cucina, gli elementi radianti sono in ghisa senza termovalvola l'impianto elettrico è sottotraccia.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni dal piano superiore, la porta-finestra del terrazzo ha un vetro rotto e generalmente gli infissi esterni sono in pessimo stato. Al piano seminterrato è posta la cantina di pertinenza all'abitazione che è composta da un unico vano, con accesso dal corridoio comune, e con pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati: un piccolo elemento radiante è presente sulla parete d'accesso. La superficie è stata modificata in parte per ampliare il Wc comune ed in parte suddividendo il locale in due porzioni (di cui una cieca ed accessibile solamente dalla lavanderia comune) modificando gli accessi ai vani e tramite la realizzazione di un tamponamento in cartongesso<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Il tutto come meglio descritto al successivo punto 13



Non sono state reperite le Conformità degli impianti e per le Dichiarazioni di Conformità degli stessi si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

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 i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel Foglio 182, con le particelle 20 sub.9 (lavanderia/wc/disimpegno al piano seminterrato) sub.10 (scale ed ingresso), sub.11 (corte) tutti identificati come . B.C.N.C. comuni a tutti i subalterni.

Nel complesso (considerata l'età lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi mediocre. **Valore locativo<sup>12</sup> indicativo €/mese 450,00/550,00.**

**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 in edificio plurifamiliare, 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 dell'Atto di matrimonio da cui risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (**ved. All. 13**);

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

*Omissis*

**27. Verifichi 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>12</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 precedente 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. 14**); 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- Comunicazione 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 – Comunicazione A.E.\*;

Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica\*;

Allegato 9 – Ultimo documento del fascicolo edilizio\*;

Allegato 10– raffronto difformità;

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

Allegato 12- sintesi elaborazione MCA\*;

Allegato 13 – Estratto Atto di matrimonio\*;

Allegato 14 – Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute\*.

\* Gli allegati contrassegnati da asterisco sono stati allegati solo alla Relazione di stima completa, rilasciata al Tribunale.

Tanto dovedo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 03/02/2022

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

