

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Giudice dell'esecuzione Dr.Fabio Santoro

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.38.18 R.G.ES.

Promosso da : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.



Sintesi:

IMMOBILE: Appartamento in Comune di Forlì, Via Balzella n.107

QUOTA PIGNORATA: 1/1 INTERA PROPRIETÀ

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETÀ'

Valore complessivo.....€ 120.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 106.500,00

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.38/18 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione dei beni pignorati.....	pg.9
Proprietà dei beni.....	pg.17
Ispezione ipotecaria.....	pg.18
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.20
Stima del Valore Commerciale.....	pg.26
Conclusioni.....	pg.33

In data 27.10.2019, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 38/2018 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1

Alla parte debitrice venivano inviate molteplici “raccomandate con ricevuta di ritorno” all’indirizzo rilevato agli atti, a partire dalla data 09.03.2020, in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.38/2018; a causa delle restrizioni dovute alla pandemia i sopralluoghi sono stati riinviati più volte. Alla fine il sopralluogo si è svolto regolarmente in data 30 agosto 2021, alla presenza del Custode e con la collaborazione dell’esecutata.

Quesito 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 24.01.2018, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.274, risultano essere situati in Comune di Forlì, via Balzella n.127¹, come di seguito definiti:

Comune di Forlì – Fabbricato

- Immobile censito al NCEU, al Fg.185, part.72, sub.3, cat.A/3, consistenza 5 vani – *abitazione di tipo economico*, Piano T;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

con sede in Roma, CF: 09339391006

Contro:

██ - proprietà quota 1/2

██ - proprietà quota 1/2

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

¹ Il numero civico corretto è 107. Nelle visure viene indicato sbagliato.

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali, la proprietà degli esecutati risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Forlì:

- NCEU: Fg.185, part.72, sub.3, Cat.A/3, Cl.3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq.79, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.67, Rendita € 361,52, via Balzella n.127², piano T.
- NCT: Fg.185, part.72, Cat.E.U., Superficie catastale totale mq.270;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Forlì	1/1	185	72	3	A/4	3	79mq.
IMMOBILE TERRENO	Forlì	1/1	185	72	*	Ente Urbano	*	270mq.

Gli asterischi () riportati nella Tabella sono inseriti nelle classificazioni non definibili/definite catastalmente.*

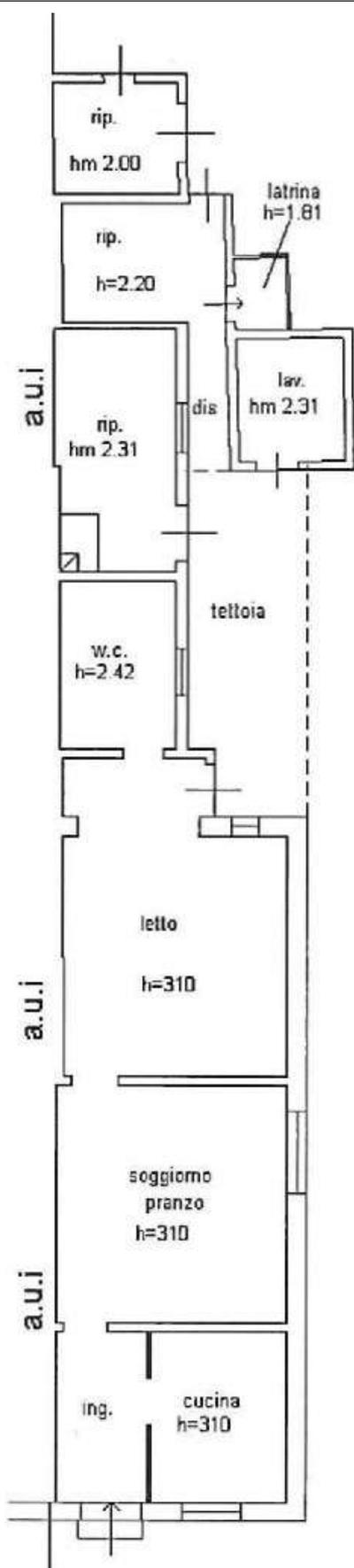
² Nella visura catastale il numero civico è erroneamente indicato in 127; il civico corretto è 107;

ESTRATTO DI MAPPA
COMUNE DI FORLÌ – FG.185 PART.LLA 72



L'area di pertinenza del fabbricato, viene indicata in colore verde nell'immagine sopra riportata.

PLANIMETRIE CATASTALI



Comune di Forlì – Fg.185 part.IIa 72 sub.3

Catastralmente la planimetria del sub.3 rappresenta un appartamento definito da "ingresso", "cucina", "soggiorno/pranzo", "camera da letto" e "bagno", oltre a servizi esterni accessibili attraverso l'area coperta con "tettoia" quali: lavanderia e ripostigli.

E' parte della piena proprietà l'area esterna indicata catastalmente come "corte esclusiva".

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo.

Confini:

I beni confinano, oltre che con detta via, con le part.lle 112, 441,1288 e 171, salvo altri.

Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli rinvenuti e sopra indicati, ed i beni in oggetto risultano identificati correttamente.

DESCRIZIONE: IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN COMUNE DI FORLÌ

L'immobile, oggetto di perizia, risulta essere un fabbricato abitativo unifamiliare con giardino privato, situato nel Comune di Forlì, in via Balzella 107, in area periferica, nei pressi della zona industriale di Villa Selva.



Immagine di Google

Nel cerchio di colore rosso è indicata la zona in cui è situato l'immobile



Immagine di Google – Comune di Forlì, via Balzella



Immagine di Google



Immagine di Google

L'abitazione, come si evince dalle immagini di Google, è adiacente con un fabbricato di altra proprietà che, con probabilità, si è ampliato nel corso degli anni, mentre, il bene pignorato, non ha subito particolari modifiche.

E' evidente dalle immagini di google maps e dalle planimetrie, che in origine, l'abitazione ad un unico piano (piano terra) e monofamiliare sia stata adeguata a nuove esigenze abitative attraverso una serie di ampliamenti sul retro, con destinazione a servizi. Il fabbricato, oggi, è composto da "cucina" di circa mq.11,00 (calpestabili), "soggiorno" di circa mq.15,79 (calpestabili), "camera da letto" di circa mq.15,31 (calpestabili). Questi tre locali si susseguono tra loro e sono il nucleo originario dell'abitazione.

Dalla "camera da letto" si accede ad un "disimpegno" di circa mq.2,42 (calpestabili) che permette l'accesso al "w.c." di circa mq.5,58 calpestabili.

Lo stesso disimpegno permette di accedere anche all'area esterna, attualmente coperta in parte da una pensilina in pvc.

Si fa presente che i locali successivi, accessibili dall'esterno, quali "lavanderia" di circa mq.3,82 (calpestabili), "ripostiglio" di circa mq.8,19 (calpestabili), "disimpegno/divisorio" di circa mq.1,75 (calpestabili), sono gli ultimi vani

dell'abitazione visionati dalla sottoscritta, infatti, ai locali restanti - due "ripostigli" sul retro ed una "latrina" rispettivamente di mq.3,82, mq.3,94 e mq.1,07 (calpestabili) - non è stato possibile accedervi per la presenza di materiale vario accatastato e inamovibile.

L'immobile, ad oggi, si trova in mediocri condizioni e necessita di interventi manutentivi.

All'area del fabbricato si accede attraverso un cancello pedonale che introduce alla corte interamente recintata, sui lati di confine, con rete metallica e la cui pavimentazione è in lastre di porfido posizionate a beole nella porzione antistante l'ingresso, con alternanza di piccole aree a verde; il camminamento perimetrale che conduce al retro del fabbricato è invece a cemento battuto.



ingresso



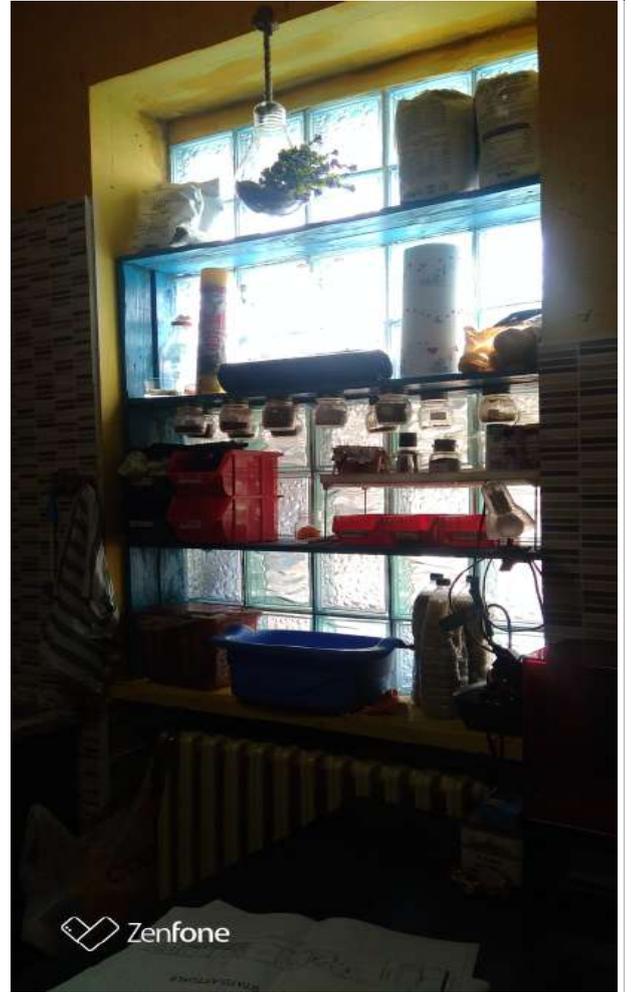
corte



All'abitazione si accede salendo alcuni gradini rivestiti in granito che introducono nel locale "cucina" attraverso una porta con vano tamponato alternativamente in vetro e pannello in fibre di legname truciolato (tipo OSB). Il locale è illuminato da una finestra in vetrocemento priva di scuroni/persiane esterne. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate in colori diversi; il soffitto presenta macchie di origine varia (condensa e/o infiltrazione) di non facile interpretazione al momento.



porta ingresso



finestra cucina



Pavimento cucina



Rivestimento cucina

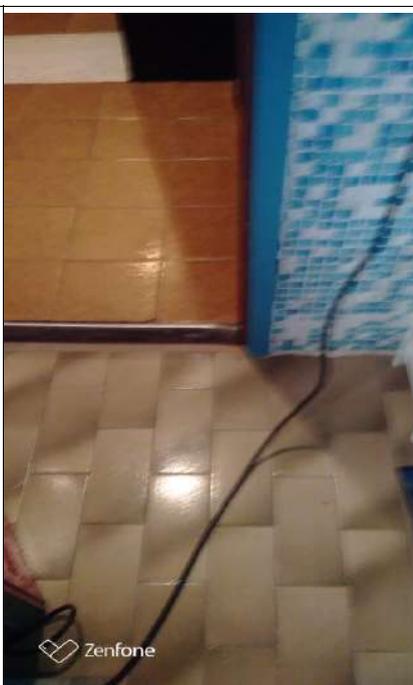
Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra quanto legittimato agli atti e quanto rilevato in loco; in particolare nel vano di entrata la parete divisoria che divideva l'ingresso dalla cucina è, ad oggi, inesistente, in quanto demolita e non ricostruita; la presenza del tramezzo originario rimane segnalata nella pavimentazione diversificata del vano, che si presenta in parte con piastrelle di colore chiaro ed in parte con piastrelle scure.

La parete della “zona cottura” presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica. La fotografia allegata mette in evidenza la necessità di intervento manutentivo del bene.

I locali che si susseguono, ovvero “soggiorno” e “cucina” si presentano con pavimenti di differenti tipologie.



soggiorno

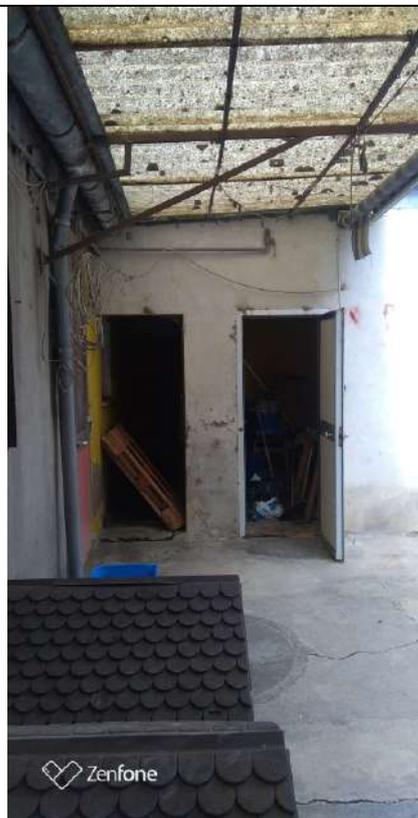


bagno



cucina

Nella “camera da letto” una finestra di ca.cm.65 x 30 si affaccia sull’area coperta dalla pensilina sopra menzionata. Tale apertura non è indicata nei disegni concessionati ed il locale viene rappresentato privo di finestre; nella planimetria catastale, depositata il 27/05/2008, l’apertura è correttamente indicata. Si ritiene quindi che la mancanza della finestra nelle tavole legittime presenti in archivio comunale, sia un mero errore grafico; tale errore andrà comunque verificato con i tecnici comunali e corretto dall’acquirente del bene.



Ingressi dall'area coperta

Come anticipato, dall'area coperta si accede al vano lavanderia e al locale ripostiglio. Nella lavanderia, di altezza circa mt.2,30, è collocata la caldaia dell'abitazione che, al momento del sopralluogo, si presentava smontata e da ripristinare. Anche il ripostiglio, ha un'altezza di circa mt.2,30 ed è dotato di camino (non utilizzato).



caldaia



caldaia



ripostiglio: camino



ripostiglio



ripostiglio

Come si evince dalle fotografie, il locale ripostiglio, oltre ad essere dotato di caminetto, ha rivestimento parietale in piastrelle di ceramica e impianto idrico. Ogni vano dell'abitazione è dotato di termosifone con impianto di riscaldamento a gas metano. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono parzialmente sottotraccia e funzionanti. L'E.S. non può ovviamente garantire che essi non presentino insufficienze o malfunzionamenti. Sarà chiaramente necessaria una verifica generale degli stessi con tecnici competenti in materia per la messa a norma complessiva di **tutti** gli impianti secondo le vigenti leggi in materia.

Quesito 3

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta:

QUOTA PIGNORATA 1/1

Agli esecutati l'immobile è pervenuto per Atto Pubblico di Compravendita ai rogiti della dott.ssa Eugenia Trofimena Di Florio, Notaio in Forlì, in data 17.02.2010 rep.33537 registrato a Forlì e ivi trascritto il 19.02.2010 ai nn.3329/2027. Gli esecutati acquistavano dal sig. [REDACTED]

I signori [REDACTED] e [REDACTED] accettano ed acquistano, in comune, indiviso ed in parti uguali fra loro: porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte di pertinenza in proprietà esclusiva, sito in Forlì, Via Balzella n. 107, composta da appartamento al piano terra, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune nel foglio 185 con la particella 72 sub. 3, cat. A3, cl. 3, vani 5, R.C.E. 361,52. L'area sulla quale insiste il fabbricato e quella circostante di pertinenza è distinta anche nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio 185 con la particella 72 di are 02.70 (ente urbano).

Al sig. [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio M. Zambelli di Forlì in data 22 gennaio 1968 e registrato a Forlì il 9 febbraio 1968 al n. 419 e ivi trascritto il giorno 16 febbraio 1968 all'art. 2122.

Nota: La particella- 72 sub. 3, cat. A3, cl. 3, vani 5, R.C.E. 361,52, deriva dalle particelle graffate 72 sub. 1 - sub. 2, per giusta denuncia di variazione acquisita dall'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Forlì il 27 maggio 2008, prot. Fo0106024; a loro volta le particelle graffate 72 sub. 1 - 72 sub. 2, sono state originate dalle particelle graffate 72 - 512, per giusta denuncia di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 23 maggio 2005 prot. Fo0067030.

Quesito 4

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli. In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 12.02.2018; l'Esperto Stimatore in data 09.03.2020 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica; dal 12.02.2018 al 09.03.2020 non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni relativi ai beni. In ogni caso si riportano in formato sintetico le formalità dell'ultimo ventennio rinvenute sull'immobile pignorato:

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI

Trascrizione a favore del 19.02.2010 - R.p.2027 R.g.3329

Pubblico ufficiale: Di Florio Eugenia Trofimena rep.33537/9249 del 17.02.2010

Atto tra vivi - Compravendita;

Iscrizione contro del 19.02.2010 - R.p.694 R.g.3330

Pubblico ufficiale: Di Florio Eugenia Trofimena rep.33538/9250 del 17.02.2010

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

- Annotazione n.1077 del 01.04.2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Trascrizione contro del 12.02.2018 - R.p.1696 R.g.2476

Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì - UNEP rep.274 del 24.01.2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

si riporta integralmente nella pagina successiva

Trascrizione del 12.02.2018 - R.p.1696 R.g.2476

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario del 24.01.2018, rep. 274

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

COMUNE DI FORLÌ

Immobile: Catasto Fabbricati: Fg.185, part.72, sub.3: *abitazione*

A FAVORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

con sede in Roma, CF: 09339391006

CONTRO: [REDACTED]

Quota di proprietà 1/2

CONTRO: [REDACTED]

Quota di proprietà 1/2

Quesito 5

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Quesito 6

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7

L'immobile, oggetto di perizia, è in proprietà degli esecutati per la quota di 1/1.

Quesito 8

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, non sono state riscontrate particolari formalità;

Quesito 9

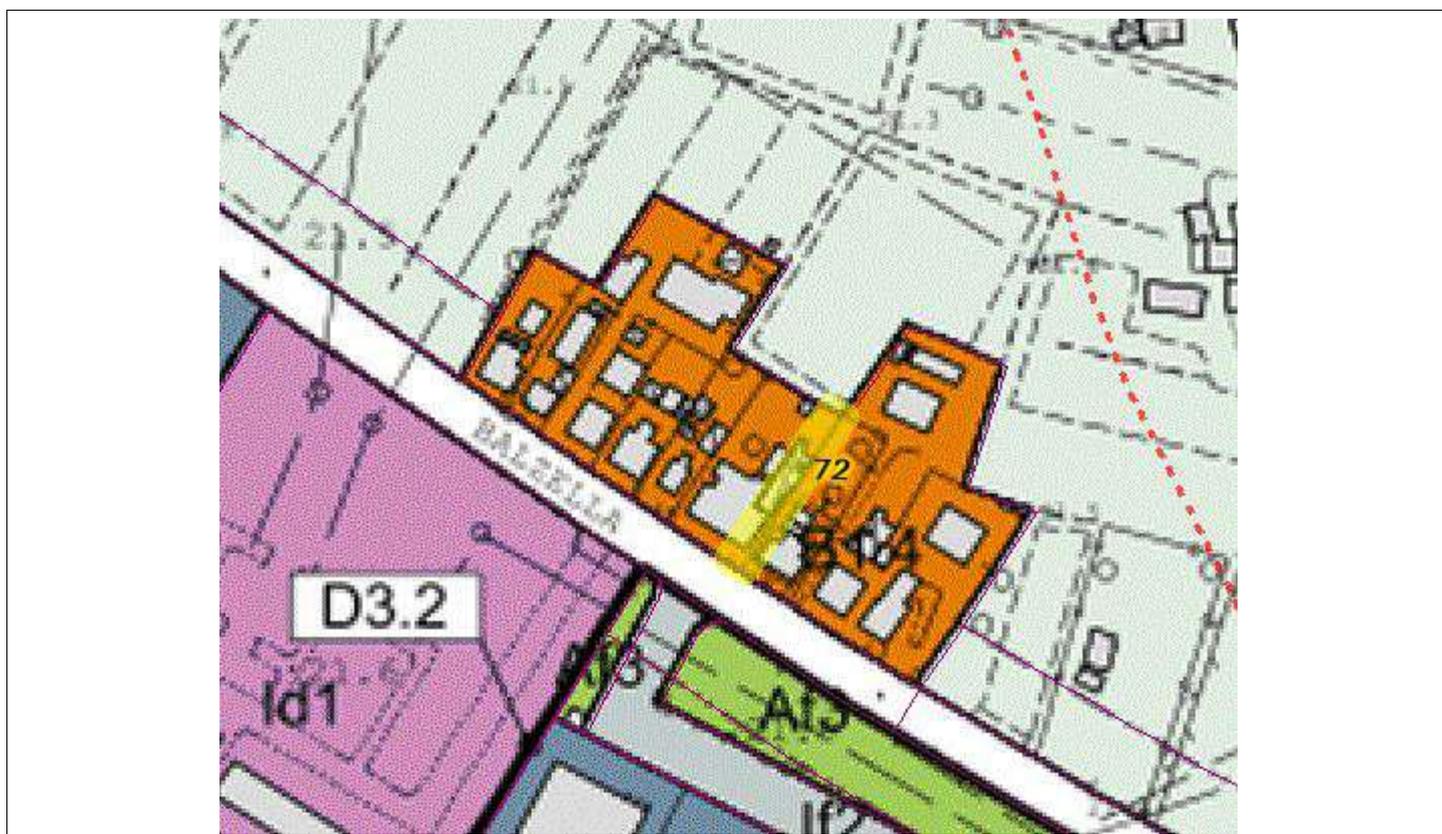
Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 10

Non essendo un edificio condominiale non vi sono spese fisse di gestione dei beni.

Quesito 11

Dalla verifica degli strumenti urbanistici vigenti risulta che il bene, oggetto di stima, è un edificio situato in sottozona B1.4 : Zone residenziali della citta' contemporanea - Tessuti urbani di frangia .



RUE Comunale - Scala 1: 4000

Quartiere Coriano - Territorio urbanizzato

Art. 37 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale

Tessuti urbani di frangia (sottozona B1.4)

1. Comprendono le zone più esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, ai margini del capoluogo, a diretto contatto con il territorio rurale; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e agricole connesse alla residenza.

2. - *mancante* -

3. Gli interventi di completamento sono possibili con le stesse modalità previste per le zone B1.1. Gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi alla data del 03.07.2000 potranno essere realizzati su lotti della dimensione minima pari a 600 mq. Al fine della identificazione del lotto minimo, possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, asservite a tal fine nei termini prescritti dall'art. 6 delle presenti Norme.

4. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri: – UF non superiore a 0,45 mq/mq – Hf non superiore a m. 9,00 – Q non superiore a 0,50 – IPF \geq 20% – DC m. 5,00; – Ds m. 6,00 dal confine stradale; – IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono possibili previa approvazione di piano attuativo esteso all'intera sottozona perimetrata dal RUE; in tal caso è possibile un incremento di SC pari al 20% della SC esistente alla data del 03.07.2000.

6. La sottozona B1.4 – individuata in cartografia alla tavola P35 con il simbolo (12) - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione di una dotazione aggiuntiva di posti auto privati di uso pubblico in fregio alla Via Placucci, con onere di realizzazione e manutenzione a carico del soggetto attuatore, non a scomputo oneri, previa acquisizione – per gli aspetti della mobilità - del parere preventivo su progetto da parte dei preposti uffici tecnici comunali

Vincoli di piano:

(VP) Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)

(VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 5)

(VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico

Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali

Quesito 12

L'area di pertinenza del fabbricato, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che:

"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

In ogni caso, se richiesto, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Forlì;

Quesito 13

L'immobile, da dichiarazione del venditore nell'atto di compravendita, è antecedente al 1 settembre 1967.

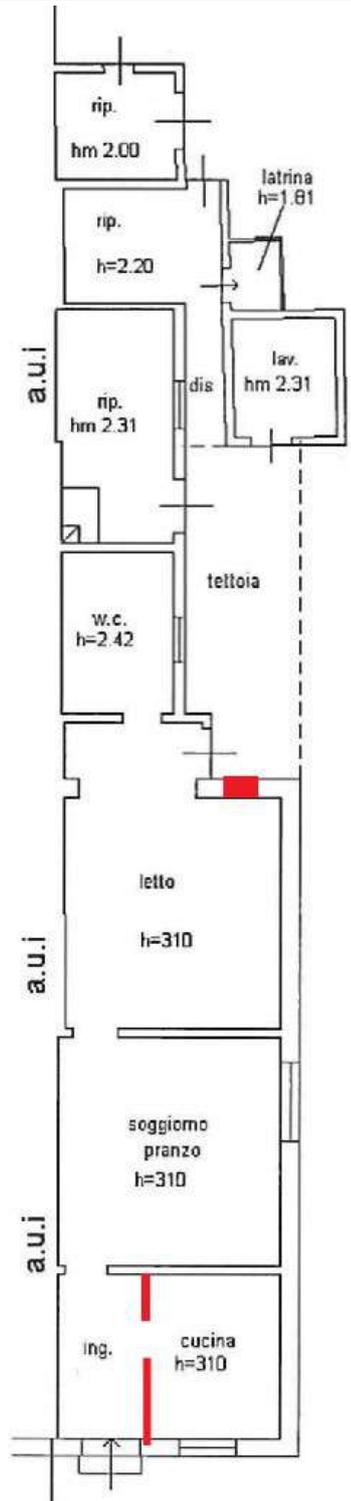
Dalle ricerche espletate presso l'Archivio Comunale di Forlì, relativamente al bene in oggetto, è stata rinvenuta la seguente pratica edilizia:

- D.I.A. per Restauro e Risanamento Conservativo di fabbricato ad uso civile abitazione PG.76938 del 03.12.2007.
- In data 23 gennaio 2009 viene presentato, a seguito della Promessa di Vendita del bene, il cambio tecnico per la Direzione Lavori.
- In data 21 marzo 2011, il Comune di Forlì, comunica agli esecutati ed al tecnico incaricato che la DIA del 03.12.2007 è scaduta per decorrenza dei termini. A seguito del sopralluogo eseguito dal tecnico comunale in data 26 gennaio 2011 che i lavori previsti non sono stati realizzati e, da quel momento, ogni opera eseguita anche sulla base della succitata DIA è da considerarsi a tutti gli effetti abusiva e perseguibile a norma delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia. Nella comunicazione si riporta che nell'eventualità si volessero eseguire i lavori, sarà necessario presentare nuovo titolo autorizzativo.
- Non risultano pratiche successive.

Quesito 14

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi che, in questo caso, sono rappresentati dalle planimetrie catastali (relativamente al piano seminterrato) e dalle planimetrie allegiate alle pratiche edilizie rinvenute.

Gli abusi edilizi rinvenuti e sotto indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.



L'abuso consiste nella demolizione del tramezzo divisorio tra il locale di ingresso e la cucina; tale difformità appare sanabile ma solamente previa verifica, con i tecnici del comune di Forlì, degli indici areoilluminanti del vano originato.

Inoltre, anche l'apertura della finestra nella camera, è da regolarizzare dimostrando l'errore grafico nelle tavole legittime depositate presso l'archivio comunale; anche in questo caso sarà utile e fondamentale accordarsi con i tecnici comunali sul come accertare l'errore e regolarizzare la situazione. Si fa presente che, la finestra della cucina, in vetrocemento, non appare apribile e sarà necessario renderla tale per soddisfare i requisiti di areazione richiesti dal regolamento igienico e sanitario e rendere il vano cucina regolarmente abitabile.

Come anticipato, non è stato possibile accedere al retro del fabbricato e, quindi, verificarne eventuali difformità ma in ogni caso, la presenza di eventuali manufatti sull'area esterna retrostante non citati in perizia, è da ritenersi abusiva.

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc..-, che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato.

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria per uniformare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato nei Titoli Edilizi indicati in atti.

Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Forlì, per verificare e redigere pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere**, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.**

Quesito 15

I beni pignorati sono in possesso degli esecutati per Atto di Compravendita quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17

L'immobile risultava dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) numero 00003-08655-2010, rilasciato il 12 febbraio 2010 .

Ad oggi tale certificato risulta scaduto e, quindi, è stato necessario provvedere alla redazione di un nuovo attestato da parte dell'ing. Marco Salemi.

Dalla Certificazione Energetica, risulta che l'immobile è in CLASSE G.

Quesito 18

Le planimetrie catastali dei fabbricati, risultano corrette e non vi è necessità, ad oggi, di redigere nuovo accatastamento; l'accatastamento dovrà essere redatto a seguito della sanatoria.

Quesito 19

Non sono state rilevate altre variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni.

Quesito 20

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FORLI' **Comune:** FORLI **Fascia/zona:** Periferica/PIEVEACQUEDOTTO, SAN GIORGIO, CORIANO **Codice di zona:** D2 **Microzona catastale n.:** 4 **Tipologia prevalente:** Capannoni tipici **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	1250	1500	L	4,3	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1700	L	5	6,1	L
Box	NORMALE	800	900	L	3	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L	4,6	5,5	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati di nuova costruzione per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.250,00/mq. a € 1.500,00/mq..

Via Balzella - Appartamento mq.105, locali 5, prezzo € 138.000,00 *ottimo stato*

Via Balzella - Appartamento mq.130, locali 3, prezzo € 160.000,00 *ottimo stato*

Via Golfarelli - Appartamento mq.78, locali 2, prezzo € 145.000,00 *ottimo stato*

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.250,00/mq. a € 1.350,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.350,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Valore di mercato complessivo, ovvero considerando il bene vendibile in un unico lotto così definito:

Lotto unico:

Porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte di pertinenza in proprietà esclusiva, sito in Forlì, Via Balzella n. 107, composta da appartamento al piano terra, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune nel foglio 185 con la particella 72 sub. 3, cat. A3, cl. 3, vani 5, R.C.E. 361,52,

L'area sulla quale insiste il fabbricato e quella circostante di pertinenza è distinta anche nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio 185 con la particella 72 di are 02.70 (ente urbano).

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Abitazione	mq.60,48	1	mq.60,48	
Servizi	mq.25,00	0,65	mq.16,25	
				mq.76,73

Considerando che il complesso immobiliare si presenta in mediocre stato manutentivo, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,75 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(76,73 \times 0,75)] \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq.} = \text{€ } 77.689,125$$

Detraggo le spese della sanatoria calcolate a corpo in € 3.000,00 e ottengo:
€ 74.689,12

Calcolo il valore dell'area esterna:

$$\text{mq.}270,00 - \text{mq.}85,48 = \text{mq.}184,52$$

$$[\text{mq.}(184,52 - 25) \times 0,018 + \text{mq.}(25 \times 0,18)] \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq} = \text{€ } 9.951,33$$

ovvero€ 84.640,45 (valore approssimato)

Applico coefficiente maggiorativo in quanto il bene è un'abitazione indipendente e monofamiliare con annessa area esterna superiore a mq.100,00, ovvero:

$$€ 84.640,45 \times 1,40 = € 118.496,63$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 118.496,63

Valore di mercato.....€ 120.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto

$$€ 118.496,63 - 10\% = € 106.646,96$$

Valore ridotto.....€ 106.500,00

§ § §

Valore locativo

Ad oggi, nello stato in cui versano l'immobile, i beni non sono locabili; il Valore di locazione proposto, è quindi riferito allo stesso immobile considerandolo in condizioni igieniche salubri, privo di difformità edilizie e con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4,3/mq a € 5,2/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,7/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$$\text{mq.}[(76,73 \times 0,75) + \text{mq.}(184,52 - 25) \times 0,018 + \text{mq.}(25 \times 0,18)] \times € 5,1/\text{mq.} = € 331,09 \text{ mensile}$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 330,00/mensili.

Quesito 21

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 09.03.2020, non risultano ulteriori creditori intervenuti .

Quesito 22

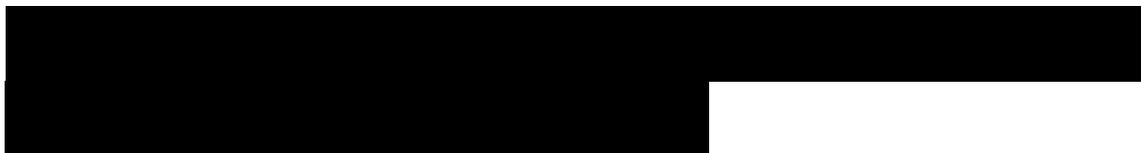
L'immobile, oggetto di perizia estimativa consiste nella piena proprietà di una porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte di pertinenza in proprietà esclusiva, sito in Forlì, Via Balzella n. 107, composta da appartamento al piano terra, di circa mq.52 calpestabili, oltre ai servizi di ca.mq 23 calpestabili, posti sul retro dell'abitazione e definiti da vari ripostigli, lavanderia e latrina. Il tutto sorge su un'area di ca. mq.270, di cui mq.184,50 a corte. Gli impianti non sono a norma. Il tutto versa in mediocre stato e necessita di interventi manutentivi.

Quesito 23

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto, come meglio sotto descritto:

Porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte di pertinenza in proprietà esclusiva, sito in Forlì, Via Balzella n. 107, composta da appartamento al piano terra, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del detto Comune nel foglio 185 con la particella 72 sub. 3, cat. A3, cl. 3, vani 5. L'area sulla quale insiste il fabbricato e quella circostante di pertinenza è distinta anche nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio 185 con la particella 72 di mq.270 (ente urbano).

Quesito 24



Quesito 25

Gli esecutati non sono coniugati

Quesito 26

L'immobile è abitato dall'esecutata e dai figli tra i quali un minore;

Quesito 27

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 27

La vendita degli immobili è soggetta Imposta di Registro;

Quesito 28

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle misure verificate parzialmente da rilievo strumentale (non è stato eseguito rilievo topografico), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 120.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 106.500,00

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atto di Compravendita

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 02.10.2021

L'ESPERTO ESTIMATORE
(arch. Giulia Misirocchi)