



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 17/2022

DEPURATA
INTEGRAZIONE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

INTEGRAZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA CON ALLEGATI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 30/5/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 27 novembre 2023

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

R.G. ES n. 17/2022**TRIBUNALE DI FORLÌ - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - FORLÌ via Monda 108

A seguito della comunicazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì del 24 ottobre 2023, in data 8 novembre 2023 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, insieme al responsabile dell'IVG.

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due alloggi in un fabbricato bifamiliare e fabbricato distaccato dal corpo principale destinato ad autorimesse/rimessa attrezzi e deposito (servizi pertinenziali).

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato oltre a due corpi simmetrici collegati con tettoia-portico al corpo principale.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Dati derivanti da:

n. 1 e n. 2 piano S1-T-1 - Costituzione del 9/1/1997 in atti dal 9/1/1997 (n. A00029.1/1997)

Classamento e rendita validati

n. 3 e n. 4 piano T – Variazione nel classamento del 2/3/2001 pratica 49031 in atti dal 2/3/2001 Variazione di Classamento (n. 1312.1/2001)

Classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.m. 701/94)

n. 5 B.C.N.C. (bene comune non censibile) costituito dalla corte del fabbricato e dal deposito posto nell'edificio che ospita le autorimesse/attrezzaie, al centro delle stesse

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
 ***** , diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	281	5	Ente Urbano	31	70			

Tipo mappale del 26/10/2007 pratica n. FO0234191 in atti dal 26/10/2007 (n. 234191.1/2007)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Monda 108
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

Il signor ***** , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- atto di compravendita (del terreno e del fondo rustico all'epoca distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 281 p.lle 5 – 17 – 107) dai signori ***** ,nata a ***** e ***** nato a *****; in ragione in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno e ***** nato a ***** e ***** nata a *****; in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno, a rogito del notaio ***** di ***** in data 30/12/1992 repertorio n. 17028 debitamente registrato e trascritto a Forlì il 18/1/1993 all'art 605;

Pignoramento immobiliare del 19/1/2022 repertorio n. 211/2022 trascritto a Forlì il 9/1/2022 all'articolo 1538 a favore del ***** con sede in ***** c.f. ***** , contro ***** per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Per le unità sopracitate si sono formulatu DUE LOTTI costituiti da un alloggio con i relativi accessori e autorimessa pertinenziale per ogni lotto e corte e deposito (BCNC) indivisi. In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:

LOTTO 1 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 2 (A/3 abitazione) e subalterno 4 (C/6 autorimessa)

LOTTO 2 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 3 (A/3 abitazione) e subalterno 5 (C/6 autorimessa)

e in comunione il BCNC ad entrambi i lotti il subalterno 6 (corte e deposito posto nel fabbricato destinato ai servizi).

Nell'eventualità di utenze comuni per entrambi i lotti, gli Assegnatari dovranno corrispondere equamente alle spese di separazione e rimessa in regime dei servizi.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

A seguito della comunicazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari su menzionata, l'Ausiliario del Giudice, relaziona quanto segue:

In data 8 novembre 2023 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, insieme al responsabile dell'IVG, per verificare quanto descritto nella comunicazione su citata.

Si è provveduto a ad accedere al vano sottotetto e a prendere visione e confrontare le lesioni riscontrate nella perizia in origine, attraverso le foto del eseguite nel sopralluogo del 23 febbraio 2023 e quanto visibile nell'accertamento recente del 8 novembre 2023.

Nella ispezione di febbraio non era stato effettuato l'accesso al sottotetto in quanto non è presente negli elaborati rilasciati dal comune di Forlì e nelle planimetrie catastali.

Dall'accesso eseguito nell'ultima ispezione si rileva che è raggiungibile dalla camera da letto del piano primo del LOTTO 1, distinto al foglio catastale 281 particella 5 subalterno 2. Il sottotetto costituito da una serie di spazi separati da setti murari sulle proiezioni sottostanti delle murature portanti e collegati da una serie di aperture fra uno spazio e l'altro, è pari al perimetro dell'edificio di maggiori dimensioni.

La scala, rivestita con moquette, conduce dal piano primo al sottotetto e sbarca nel vano posto nella zona centrale.

Il sottotetto è al grezzo, con la parte calpestabile costituita dalla soletta in cemento, il soffitto costituito dall'intradosso del solaio tetto è al grezzo con vista della struttura portante in latero cemento.

Nello spazio a sud sono stati inseriti pannelli termoisolanti in polistirolo, di pochi centimetri di spessore sull'intradosso del solaio di copertura e sulle pareti perimetrali e pavimento in piastrelle di ceramica.

Su entrambi i timpani esterni (sud e nord) sono presenti due finestre.

L'altezza al colmo è di circa 1.85 metri, sulla gronda l'altezza interna è di circa 40 centimetri, questi spazi non sono descritti graficamente negli elaborati depositati presso il comune di Forlì e nelle planimetrie catastali.

Le falde del tetto, di tipo a capanna sono simmetriche.

Lo spazio del sottotetto interessa tutto il perimetro interno del fabbricato principale, questa superficie è raggiungibile solo dal vano del Lotto 1.

Il sottotetto non ha le caratteristiche di vani di abitazione.

Durante il sopralluogo è stato osservato l'edificio internamente ed esternamente per la verifica, a vista, della situazione delle lesioni/fessurazioni.

Nella perizia di origine si segnalava la presenza di lesioni e fessurazioni, a tale scopo si descriveva quanto segue: *"Il fabbricato di abitazione presenta lesioni e crepe sulle murature esterne, in particolare su porzione del fronte sud e est (fronte strada) evidenti in alcuni vani del piano terra e primo del LOTTO 1.*

Occorre svolgere un esame approfondito per questa situazione che non si sono potute verificare in maniera strutturale al momento della visita di sopralluogo.

Un controllo attento a queste fessurazioni, con opportuni strumenti, permette di interpretare lo stato di salute dell'edificio. Alcune lesioni possono essere determinate dalla semplice risposta fisiologica degli intonaci in altri denunciano la presenza di un dissesto, che può essere determinato anche dalla presenza di più cause contemporanee per il quale è necessario intervenire.

Possono essere presenti contemporaneamente lesioni fisiologiche, lesioni patologiche e dissesti fondali e stabilire le soluzioni per risolvere le problematiche in atto".

I fenomeni fessurativi potrebbero rientrare in un normale comportamento del materiale che risponde a piccoli assestamenti dell'edificio o che potrebbero essere spie di instabilità strutturali. Occorre valutare se si tratta di fenomeni riconducibili ad elementi della struttura portante o a semplici parti di tamponamento, se tali fenomeni siano riconducibili a problemi di staticità della struttura o a degradi localizzati dovuti ai materiali da costruzione.

Fessure anche vistose sull'intonaco non sono necessariamente pericolose come anche, viceversa, rimozioni puntuali dell'intonaco in corrispondenza di fessurazioni che non apparivano così gravi possono accertare la frattura del mattone sottostante.

E' necessario avvalersi della consulenza di un tecnico strutturista e di un geologo che dopo una attenta verifica potranno determinare sulla eventuale presenza di punti critici.

Il monitoraggio delle crepe mediante la loro evoluzione nel tempo, anche con adeguate strumentazioni quali fessurimetri, crepometri o estensimetri, valutando la forma delle fessurazioni e la propagazione consente di valutarne la loro pericolosità ed eventualmente progettare interventi di consolidamento dell'edificio, inoltre occorre valutare se i movimenti dell'edificio sono ancora in corso o si sono esauriti.

Chiaramente gli strumenti non risolvono il problema ma lo segnalano, resta quindi indispensabile la diagnosi finale dello strutturista e del geologo per la soluzione del problema.

Dovranno stabilire, di concerto, se le lesioni sono dovute ad azioni riconducibili a carichi troppo elevati sulla struttura, al deterioramento per l'uso di materiali di scarsa qualità, a cedimenti fondali, al degrado strutturale per corrosione delle armature metalliche, ad azioni sismiche antiche o recenti...

Dal confronto fra le foto eseguite nel sopralluogo del 23 febbraio 2023 e la verifica del sopralluogo del novembre 2023 si nota un aumento nel numero di lesioni che interessano altre zone dell'edificio, in particolare si è osservato che alcune lesioni stanno interessando anche la parte perimetrale del LOTTO 2 (fronte ovest parte alta – sottogronda).

Nel sopralluogo recente si sono inoltre raffrontate, attraverso la comparazioni fra le foto del primo accesso e lo stato attuale le lesioni precedenti precisando che per alcune di queste, che presentavano già criticità al momento del sopralluogo iniziale, un incremento fessurativo di dimensioni maggiori con una progressione ampliamento in estensione della lunghezza e in allargamento oltre all'attraversamento del setto murario con presenza della fessurazione sia sulla parete interna sia esterna, crepe passanti, inoltre si è osservato l'aumento nel numero delle crepe.

Sono presenti fessure non strutturali e fessure strutturali.

La presenza di crepe strutturali si possono determinare con andamento diagonale o con estensione verticale o obliqua e con estensione orizzontale.

Le cause più comuni per la presenza delle crepe nell'edificio, sono da imputare in particolare con il peggioramento dopo gli eventi sismici del settembre 2023 essendo un edificio, nel corpo centrale, in muratura che individua poca duttilità, oltre al possibile cedimento del terreno di fondazione per carichi eccessivi che la costruzione trasmette al suolo e/o bassa capacità del terreno di drenare l'acqua per cedimenti differenziali o cedimenti localizzati o movimenti verticali del terreno o a presenza di terreni pregni di acqua per le condizioni meteo alternati a peridi di secco estremo.

Lo scopo dello studio con accurata analisi di un tecnico strutturista con una valutazione geologica e geotecnica indicherà gli opportuni interventi da eseguire tramite micropali e/o resine espandenti e/o pali di fondazione e/o opere di sottomurazione, per cause dovute a cedimenti delle fondazioni e/o irrigidimento con betoncino armato e consolidamenti strutturali puntuali, verificando anche la qualità dei materiali impiegati o scarso collegamento degli stessi.

Le opere si rendono necessarie, dopo opportuna analisi, al fine di evitare cedimenti, crolli e/o ribaltamenti delle murature.

Le opere necessarie di consolidamento strutturale e la messa in sicurezza del fabbricato sono descritte in modo non esaustivo ma come traccia di intervento in:

Demolizioni pavimentazioni esterne/interne;
Scavi terreno sino alle quote di progetto;
Esecuzione di Drenaggi e onere connesse;

Esecuzione di pali strutturali di fondazione o micropali e/o infiltrazioni di resine espandenti, con eventuali creazioni di cordoli sulle teste dei pali e/o micropali, eseguiti da ditta specializzata sino alla quota di progetto secondo indicazioni geotecniche e perizia geologica del tecnico incaricato;

Esecuzione di travi di fondazione e sotto-murazione e/o attraversamento con profilati di metallo degli spessori delle fondazioni, da eseguire come da calcoli strutturali secondo il progetto esecutivo del tecnico incaricato;

Esecuzione di opere di consolidamento e rilegatura delle murature verticali danneggiate mediante cuci-scuci e/o esecuzione di placcaggio armato delle murature.

Ripristino e adeguamento di tutti i sottoservizi presenti (fognature bianche e nere, linee elettriche, ecc.) danneggiati dai movimenti di terra e dalle opere edili di consolidamento;

Rifacimento di tutte le pavimentazioni esterne;

Opere varie di finitura interne ed esterne.

A seguito di quanto descritto sopra si determineranno nuovi valori relativi ai lotti presenti

Viste esterne ed interne del fabbricato (foto del 8 novembre 2023)



fronte est



Crepe sul perimetro della finestra



Crepe parete est - esterno



Particolare fessura su finestra est e sul marciapiede



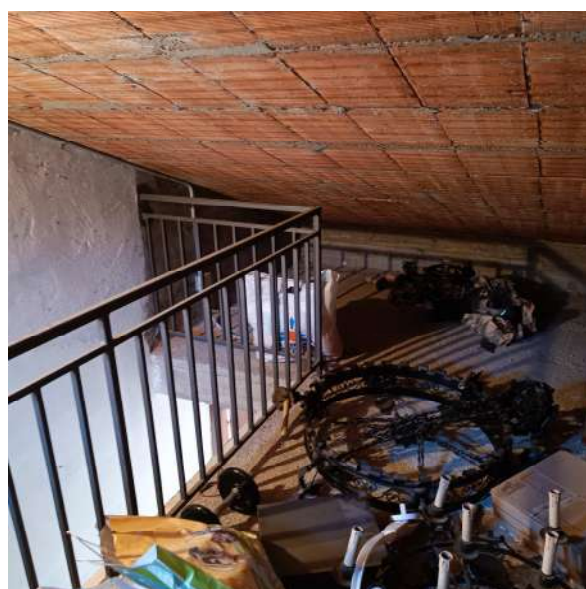
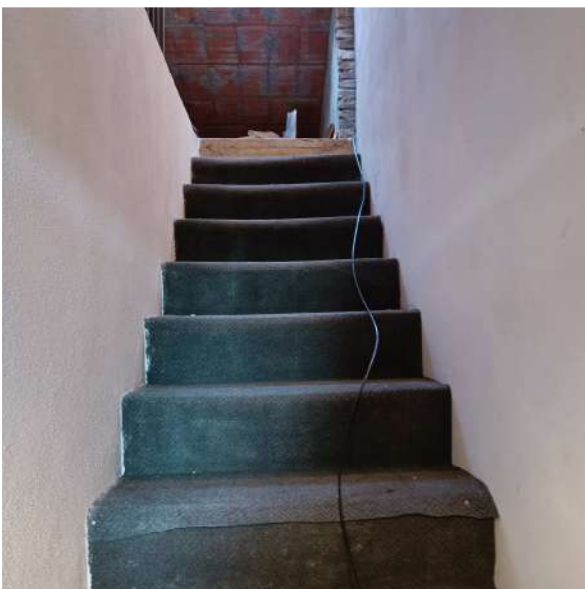
Fessure-crepe fronte ovest



Crepe all'interno dell'abitazione



Particolari crepe interne



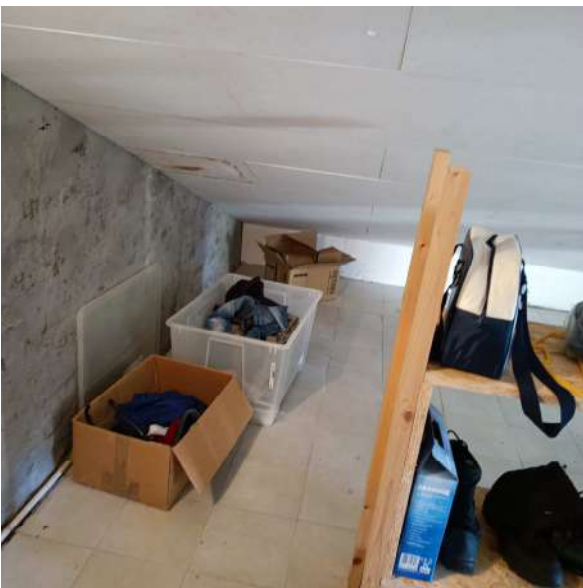
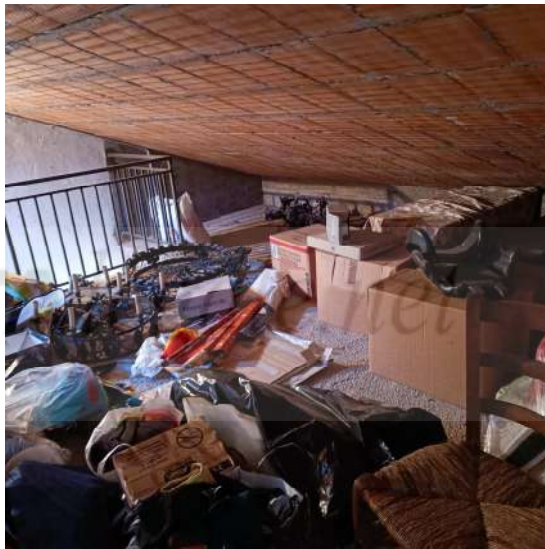
Scala accesso al sottotetto e protezione scala sul sottotetto



Vani sottotetto



Sottotetto



Sottotetto, vano con presenza di pannelli termoisolanti



FABBRICATO RESIDENZIALE A DUE ALLOGGI (BIFAMILIARE) in Forlì via Monda 108 – foglio catastale 281 particella 5

LOTTO 1 - FORLÌ' via Monda n. 108 – foglio catastale 281 particella 5 sub 2 piano interrato, terra, primo e sottotetto (abitazione) e piano terra (attrezzaia/autorimessa) e sub 4 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.700,00

LOTTO 1

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
<u>PIANO INTERRATO</u>			
Cantina	43.88	0.45	19.75
<u>PIANO TERRA</u>			
Vani di abitazione (soggiorno-pranzo)	79.84	1.00	79.84
Cucina (attrezzaia)	38.07	0.90	34.26
Corpo autonomo (ovest) bagno C.T. (attrezzaia)	18.40	0.80	14.72
Portico esclusivo (est)	12.42	0.35	4.35
Portico comune (ovest) quota parte Lotto 1 (mq. 55.50/2)	27.75	0.30	8.33
<u>PARTI PRIMO</u>			
Vani di abitazione	78.60	1.00	76.13
<u>PIANO TERRA</u>			
Attrezzaia/autorimessa	32.40	0.60	19.44
Deposito (BCNC) quota parte Lotto 1 (mq. 44.10/2)	22.05	0.40	4.42
Area scoperta quota parte Lotto 1 (6% pari alla superficie coperta Lotto 1) mq. 360,20	360,20	0.06	21.61
Area scoperta eccedente quota parte Lotto 1 (pari all'1%) mq. 1225.00	1224.80	0.01	12.25
<u>PIANO SOTTOTETTO</u>			
Area di pertinenza - deposito	152,10	0.05	7.61
TOTALE		metri quadri commerciali	305,18

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.85

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 1.00

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Coefficiente di funzionalità per accesso stradale = 0.95

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via Giuseppe Di Vittorio n. 12

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.85 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0,81$$

$$V = 1.700,00 \times 0.81 = \text{€}/\text{mq} \quad 1.377,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 305,18 \times 1.377,00 = \text{€. } 420.232,86$$

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria e per spese tecniche per opere di consolidamento quota parte per questo lotto (opere strutturali, architettoniche e pratiche geologiche e geotecniche) a forfait €. 19.000,00 (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti).

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 361.109,57 arrotondato ad **€. 361.000,00 (diconsi Euro trecentosessantunomila00)**

LOTTO 2: FORLÌ via Monda n. 108 –foglio catastale 281 particella 5 sub 3 piano interrato, terra e primo (abitazione) e piano terra (autorimessa) e sub 5 piano terra (autorimessa) oltre BCNC

LOTTO 2

Considerato quanto descritto sopra, si ritiene che il valore, comparandolo con altri istituti di agenti immobiliari, al metro quadro da considerare sia di €. 1.700,00

Descrizione	Superficie	Coeff. ragg.	Totali mq.
PIANO INTERRATO			
Cantina	43.88	0.45	19.75
PIANO TERRA			
Vani di abitazione (soggiorno-pranzo)	79.60	1.00	79.60
Cucina (attrezzaia)	38.07	0.85	32.36
Corpo autonomo (ovest) bagno C.T. (attrezzaia)	18.40	0.80	14.72
Portico esclusivo (est)	12.42	0.35	4.35
Portico comune (ovest) quota parte Lotto 1 (mq. 55.50/2)	27.75	0.30	8.33
PARTI PRIMO			
Vani di abitazione	73.15	1.00	73.15
PIANO TERRA			
Attrezzaia/autorimessa	32.40	0.60	19.44
Deposito (BCNC) quota parte Lotto 1 (mq. 44.10/2)	22.05	0.40	4.42
Area scoperta quota parte Lotto 1 (6% pari alla superficie coperta Lotto 1) mq. 360,20	360,20	0.06	21.61
Area scoperta eccedente quota parte Lotto 1 (pari all'1%) mq. 1225.00	1224.80	0.01	12.25
TOTALE	metri quadri commerciali		289,98

Oltre a quanto descritto sopra occorre considerare uno o più coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito relativi a età qualità, stato, ecc.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, effic. impianti = 0.95

Altri coefficienti di differenziazione o coefficienti di merito che vengono considerati:

Coefficiente di Mercato (richiesta stabile al ribasso) = 1.00

Coefficiente di Funzionalità = 0.95

Coefficiente per posizione, ecc. = 1.00

Coefficiente di funzionalità per accesso stradale = 0.95

Fattori eccezionali di differenziazione quali vincoli di piano regolatore o storici architettonici sono quelli descritti precedentemente

Si determinerà pertanto il valore applicato nelle unità immobiliari della presente esecuzione:

- Comune di Forlì (FC) immobile posto in via Giuseppe Di Vittorio n. 12

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente globale di merito avremo il valore commerciale relativo al nostro bene:

$$Kt = 0.95 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.95 = 0,86$$

$$V = 1.700,00 \times 0.86 = \text{€}/\text{mq} \quad 1.462,00$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 289,98 \times 1.462,00 = \text{€. } 423.950,76$$

Si decurterà la somma per pratiche di sanatoria e per spese tecniche per opere di consolidamento quota parte per questo lotto (opere strutturali, architettoniche e pratiche geologiche e geotecniche) a forfait €. 17.500,00 (ad esclusione di opere murarie e quant'altro oltre ai diritti, bolli ecc per gli organi competenti)

Dall'importo restante si decurterà, come richiesto dal G.E. una riduzione, per garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata nella percentuale del 10%. Il valore della unità oggetto del presente lotto per l'intera proprietà è di €. 365.805,68 arrotondato ad **€. 365.800,00 (diconsi Euro trecentosessantacinquemilaottocento/00)**

Forlì 27 novembre 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore Arch. *Elio FIORINI*
(firmato digitalmente)

