

RG. ES N° 199/2007

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa BARBARA VACCA

Esecuzione promossa da:

Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna spa

Contro

 con sede in Forlì p. iva 03349350409

In data 27/01/2016, il sottoscritto Geometra Roberto Zanella, nato a Cesena il 18/12/1950, con studio in Viale Abruzzi n°27, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì - Cesena al n°1008 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, compariva davanti all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento promissorio di rito, gli veniva posto il seguente quesito:

“ Proceda ad un aggiornamento della perizia di stima già fatta che tenga conto dei lavori di miglioria eseguiti”.

- Premessa:

Per espletare all'incarico si è proceduto con le ricerche presso l'Agenzia del Territorio acquisendo le visure aggiornate e le nuove planimetrie catastali delle porzioni immobiliari oggetto della stima. E' stato altresì chiesta copia di tutti gli atti Amministrativi presentati dal Geometra Lambruschi Foster.

Le operazioni peritali sono state complesse e piuttosto lunghe in quanto si era legati all'esecuzione dei lavori materiali all'immobile e all'approvazione delle pratiche Amministrative, compreso l'ottenimento dell'agibilità, ad oggi ancora non rilasciata.

Dopo avere ricevuto l'incarico e richiesto le planimetrie catastali aggiornate si è proceduto con un primo sopralluogo in data 03/03/2016



durante il quale furono accertati dei vizi relativi agli interventi (distacchi della tinteggiatura e macchie di colore giallastro alle pareti). Al sopralluogo era presente il geometra Foster Lambruschi il quale, dopo il sopralluogo, trasmetteva una comunicazione alla Curatrice del fallimento e al sottoscritto, con la quale evidenziava le problematiche intervenute per ottenere l'abitabilità (*Gradini a piè d'oca non regolari e apertura della porta del sottotetto non regolare*) e riconosceva la presenza di disfoliazioni del film della tinteggiatura (All.to "1"- lettera del 14/03/2016). Ciò comportava una prima richiesta di proroga presentata il 15/03/2016, regolarmente autorizzata dall'Ill.mo Giudice in data 15/03/2016.

In data 25/03/2016 il Geometra Foster Lambruschi inoltrava una mail alla curatrice del fallimento e al sottoscritto con allegate le osservazioni ai rilievi dell'Ufficio Controllo Edilizio.

In data 11/04/2016 si intratteneva un incontro con la Dott.ssa Satanassi del Comune di Forlì, al quale presenziava anche il sottoscritto, per definire i termini per l'ottenimento dell'abitabilità. L'incontro si concludeva con un nulla di fatto, in attesa che l'ufficio preposto inviasse una comunicazione formale degli interventi da farsi alle opere ritenute irregolari.

Ciò comportava di conseguenza una nuova richiesta di proroga che veniva Autorizzata dall'Ill.mo Giudice in data 14/04/2016.

Con lettera del 12/05/2016, indirizzata alla Curatrice del Fallimento e ai [REDACTED] il Comune di Forlì comunicava quali erano le irregolarità accertate e sospendeva l'iter amministrativo per il rilascio dell'abitabilità. Nella stessa lettera il Comune comunicava che ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 21/10/2004 n. 23, avrebbe stabilito la sanzione pecuniaria, in misura non inferiore a euro 1.000,00 (All.to "2").

In data 06/07/2016 si procedeva con un nuovo sopralluogo al fine di verificare la completa e corretta esecuzione delle opere previste. Dal sopralluogo emergeva che erano ancora presenti vizi e difetti all'immobile



che necessitavano di ulteriori e nuovi interventi edilizi. Durante l'incontro fu redatto una verbale sommario sottoscritto anche dal Geometra Foster Lambruschi (All.to "3"). La necessità di nuovi interventi faceva inevitabilmente slittare la consegna della relazione da parte dello scrivente, che si vedeva costretto alla richiesta di una nuova proroga (richiesta in data 06/07/2016), che veniva autorizzata dall'Ill.mo Giudice in data 08/07/2016. In data 03/08/2016 il Geometra Foster Lambruschi comunicava che avrebbe consegnato le chiavi alla ditta Cartongessi per consentire l'accesso per gli interventi da farsi alle porzioni immobiliari distinte con i subalterni 26-27 e 28 (All.to "4").

In data 09/09/2016 il Geometra Foster Lambruschi chiedeva al sottoscritto di poter eseguire un ulteriore sopralluogo *"anche per la restituzione delle chiavi degli appartamenti ancora in suo possesso."*

In data 28/09/2016 si procedeva con un ulteriore accesso presso l'immobile al fine di visionare lo stato interno delle unità immobiliari.

Durante questo ultimo incontro il fabbricato si trovava privo di apparenti vizi. Ma lo stesso Geometra Lambruschi riferiva che aveva fatto eseguire i lavori sulla base del budget che aveva a disposizione, dando la priorità alla sistemazione dell'impiantistica, linea vita, imbiancature etc, ma di non avere eseguito alcun intervento di intonaco deumidificate (per mancanza di budget), riferendo che ovviamente il lavoro dell'intonaco non era stato contabilizzato.

Di tutto ciò lo scrivente metteva a conoscenza la Curatrice del Fallimento Rag. Danesi Antonella, tramite comunicazione mail inviata anche per conoscenza al Geometra Lambruschi (All.to "5"), rimanendo in attesa di ricevere comunicazioni inerenti l'abitabilità.

A questo punto lo scrivente richiedeva una ultima proroga, che veniva autorizzata dall'Ill.mo Giudice in data 11/10/2016.

In data 05/12/2016 (All.to "6"), lo scrivente inviava una richiesta di



chiarimenti al Geometra Foster Lambruschi sulle motivazioni per le quali aveva proceduto con tre variazioni catastali sugli immobili, in particolare la variazione di alcune parti comuni (All.ti "7/a" e "7/b").

Il collega del Geometra Lambruschi riferiva che la variazioni catastale del 18/01/2016 si era resa necessaria per rimediare n°2 posti auto, pari agli alloggi, come richiesto dal comune, poiché con la costruzione del muretto a confine con la proprietà [REDACTED] erano venuti a mancare due posti auto.

Ciò premesso si è proceduto con la stesura della presente relazione.

- **Aspetti sulla regolarità amministrativi.**

A tutt'oggi nulla è pervenuto allo scrivente sull'ottenimento dell'abitabilità, poiché manca ancora il versamento di € 1.000,00 previsti come sanzione.

Aspetti che dovranno necessariamente essere evidenziati nel bando di vendita.

Altro aspetto da evidenziare è l'attuale vertenza aperta per la definizione del confine con la vicina proprietà [REDACTED]

- **Risposta al quesito:**

- **Inquadramento dei beni immobili oggetto di stima** (Si fa riferimento alla precedente relazione già depositata):

* Dal verbale di pignoramento immobili del 12/06/2006 Rep. n° 1442 a favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a Forlì risulta pignorata l'intera proprietà degli immobili censiti al **C.E.U.** del Comune di Forlì, al Foglio 221 Particella 5 subalterni 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52.

Trascritto a Forlì il 28/06/2006 Art. 8.114 (All.to "8").

NB: l'atto di pignoramento è stato oggetto di due annotazioni successive:

- annotazione per restrizione di beni del 30/06/2014 Rep. n° 374 a favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED] con la quale veniva liberata dal pignoramento l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al CEU del Comune di Forlì al Foglio 221 Particella 5 subalterni 31, 36, 59 e



Particella 2153 sub. 2.

Annotata a Forlì il 06/08/2014 Art. 1.492.

- annotazione per restrizione di beni del 30/06/2014 Rep. n° 375 a favore della sig.ra Gaffuri Anna cont. [REDACTED] con la quale veniva liberata dal pignoramento l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al CEU del Comune di Forlì al Foglio 221 Particella 5 subalterni 35, 37, 62 e Particella 2153 sub. 5.

Annotata a Forlì il 06/08/2014 Art. 1.496.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA DELLE PORZIONI

IMMOBILIARI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

L'identificazione catastale che di seguito si riporta è riferita alle visure catastali eseguite in data 06/12/2016 (All.to "9") a seguito di variazioni e aggiornamenti successivi alla stesura della relazione già depositata, e quindi successiva alle variazioni e/o aggiornamenti catastali avvenuti dopo il Verbale di pignoramento e agli atti di trasferimento immobili del 30/06/2014.

INTERA PROPRIETA' di porzioni immobiliari facenti parte di una palazzina condominiale sita in Comune di Forlì, via Biagio Bernardi nn°6/8, identificate al **C.E.U.** del Comune di Forlì, al **Foglio 221**

Particella 5 sub. 25, categoria A/2 di classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 433,82;

Particella 5 sub. 26, categoria A/2 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 557,77;

Particella 5 sub. 27, categoria A/10 di classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 1.278,23;

Particella 5 sub. 28, categoria A/2 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 557,77;

Particella 5 sub. 32, categoria A/2 di classe 3 consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €. 433,82;

Particella 5 sub. 33, categoria A/2 di classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita



Catastale €. 185,92;

Particella 5 sub. 38, categoria C/6 di classe 3, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 67,14;

Particella 5 sub. 51, categoria A/2 di classe 3, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 495,80;

Particella 5 sub. 67, Area Urbana di mq. 5;

Particella 5 sub. 70, area urbana di mq. 8;

Particella 5 sub. 71, area urbana di mq. 6;

Particella 5 sub. 72 (ex. sub. 52), categoria C/2 di classe 2, consistenza 7 mq, Rendita Catastale €. 20,61;

Particella 5 sub. 73(ex. sub. 52), categoria C/2 di classe 2, consistenza 7 mq, Rendita Catastale €. 20,61;

Particella 5 sub. 74 (ex. sub. 52), categoria C/2 di classe 2, consistenza 6 mq, Rendita Catastale €. 17,66;

Particella 5 sub. 86 (ex sub. 42),, categoria C/6 di classe 1, consistenza 2 mq, Rendita Catastale €. 7,54;

Particella 5 sub. 87 (ex sub. 42), categoria C/6 di classe 1, consistenza 6 mq, Rendita Catastale €. 22,62;

Particella 5 sub. 88 (ex sub. 42), categoria C/6 di classe 1, consistenza 4 mq, Rendita Catastale €. 15,08;

NB: i subalterni 86-87 e 88 sono da ritenersi una unica unità immobiliare (Posto auto scoperto ex 42).

Particella 5 sub. 75 (già ex sub. 50 e poi sub. 66) **graffata con Particella 2153 sub. 17**, categoria C/6 di classe 1, consistenza 11 mq, Rendita Catastale €. 41,47;

Particella 5 sub. 76 (già ex sub. 49 e poi sub. 65) **graffata con Particella 2153 sub. 16**, categoria C/6 di classe 1, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 5 sub. 77 (già ex sub. 48 e poi sub. 64) **graffata con Particella**



2153 sub. 15, categoria C/6 di classe 1, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 5 sub. 78 (già ex sub. 47 e poi sub. 63) **graffata con Particella 2153 sub. 14**, categoria C/6 di classe 1, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 5 sub. 80 (già ex sub. 46 e poi sub. 61) **graffata con Particella 2153 sub. 12**, categoria C/6 di classe 1, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 5 sub. 81 (già ex sub. 45 e poi sub. 60) **graffata con Particella 2153 sub. 11**, categoria C/6 di classe 1, consistenza 13 mq, Rendita Catastale €. 49,01;

Particella 5 sub. 83 (già ex sub. 43 e poi sub. 58), area urbana di mq. 4;
in capo alla ditta catastale:

Immobiliare D'Elia s.r.l. con sede a Forlì, p.iva 03349350409, prop. 1/1.

Il tutto eretto su un lotto di terreno, che ne costituisce l'area di sedime e di pertinenza, identificato al **C.T.** del Comune di Forlì, al **Foglio 221, Particella 5**, Ente Urbano di mq. 1.015 (catastali) e **Particella 2153**, Ente Urbano di mq. 20 (catastali).

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni distinte al **C.E.U.** del medesimo Comune, al **Foglio 221**;

- **Particella 5 subalterno 29** (BCNC ingresso e porticato) comune ai subalterni 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 35, 51, 72, 73 e 74.
- **Particella 5 subalterno 40** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 31, 32, 33, 35, 51.
- **Particella 5 subalterno 41** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 26, 27, 51, 72, 73 e 74.
- **Particella 5 subalterno 55** (BCNC corte a tutti i subalterni della particella 5 esclusi i subalterni 56 e 69);
- **Particella 5 subalterno 84** (BCC area urbana di mq. 10);



- **Particella 5 subalterno 85** (BCC area urbana di mq. 6);
- **Particella 5 subalterno 71** (area urbana di mq.6 comune a tutti i subalterni della particella 5 esclusi i sub. 56 e 69);
- **Particella 5 subalterno 89 ex sub. 54** (BCNC corte comune a tutti i subalterni della particella 2153 e a tutti i subalterni della particella 5 esclusi i subalterni 56 e 69).

DESCRIZIONE.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono poste all'interno di una palazzina condominiale ubicata nella prima periferia del Comune di Forlì, all'interno di una zona completamente urbanizzata.



La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici, essendo ben servita da arterie stradali di medio- grande importanza in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La palazzina condominiale che ospita le porzioni immobiliari si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto e una parte di interrato con adiacente corpo di fabbrica più basso.

All'interno dell'area cortilizia di pertinenza e di sedime è presente un secondo corpo di fabbrica che si sviluppa su un unico piano fuori terra che comprende tre autorimesse e un ripostiglio.

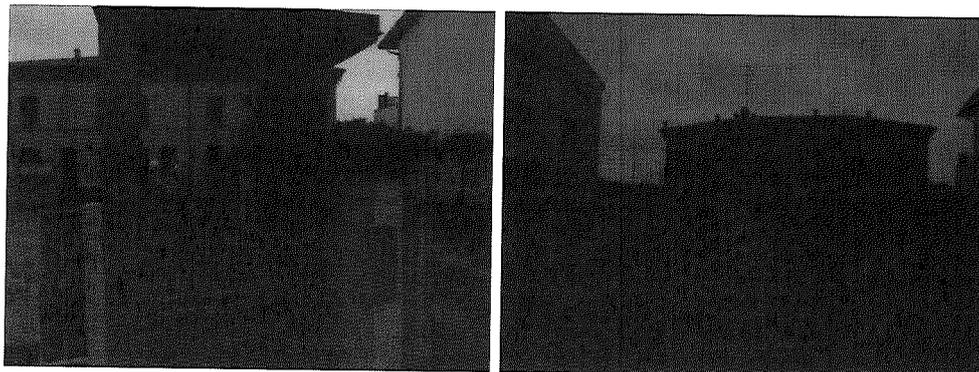
L'area di servizio della palazzina condominiale è in parte adibita a camminamenti pedonali e carrabili; in parte adibita a zona di parcheggio (posti auto scoperti), da piccole porzioni a verde, e da due aree di uso



esclusivo accorpate ai Subalterni 26 e 28.

La corte è pavimentata con mattonelle autobloccanti ad esclusione della striscia di terreno adibita a posti auto scoperti che è pavimentata con ghiaia.

La proprietà condominiale è completamente recintata su tutti i lati. Sul fronte strada dispone di ingresso carrabile e da uno pedonale dotati di cancello in profilati metallici.



Il piazzale risulta ben sistemato e dotato di chiusini e caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Alla data del sopralluogo presso la proprietà eseguita le opere relative all'impianto elettrico esterno e all'impianto gas erano state completate.

NB: il muretto a confine con la proprietà [redacted] non è collocato correttamente sulla linea catastale che stabilisce il confine fra le due proprietà, essendo in corso una vertenza per chiarire gli aspetti relativi al confine fra le due proprietà. Attualmente il muretto presente sulla proprietà Mengozzi a confine con l'immobile facente parte del compendio fallimentare sconfinava in parte sull'area di proprietà del fallimento ed in parte sconfinava all'interno dell'area di proprietà [redacted] (Vedi all.to 7).

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI.

*** Subalterno 25.**

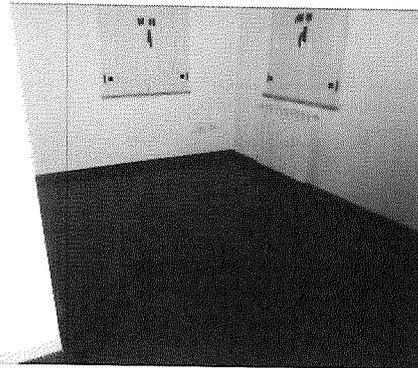
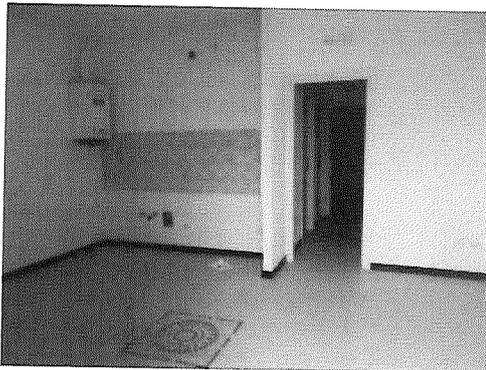
Trattasi di un appartamento posto al piano terra in corpo adiacente a quello principale, identificato con l'interno 5.





L'appartamento si compone di una zona soggiorno pranzo con angolo cottura a vista di mq. 19,13; un piccolo disimpegno di mq. 2,84; una camera da letto, di mq. 16,00; un guardaroba di mq. 7,28, un bagno di mq. 4,35 ed un w.c. di mq. 3,23.

L'alloggio ha una pavimentazione in materiale ceramicato nella zona giorno e disimpegno ed in listelli di legno nella camera da letto e nel guardaroba.



Il bagno e il w.c. sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato e sono completi di tutti i vasi sanitari e box doccia.



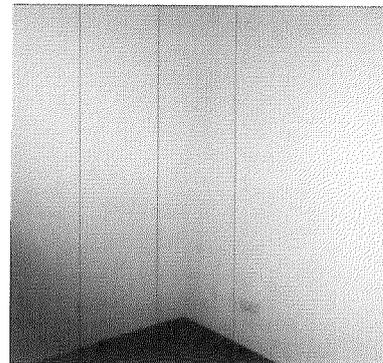
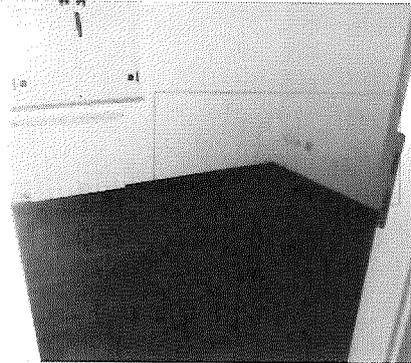
Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannellatura di colore verde, gli infissi interni sono in alluminio di colore bianco con vetro camera dotati di scuretti interni in alluminio. I vani finestra sono dotati di inferriate in ferro.

Gli impianti (elettrico, gas, etc..) sono completi in tutte le sue parti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nella zona angolo cottura e di termosifoni in acciaio.

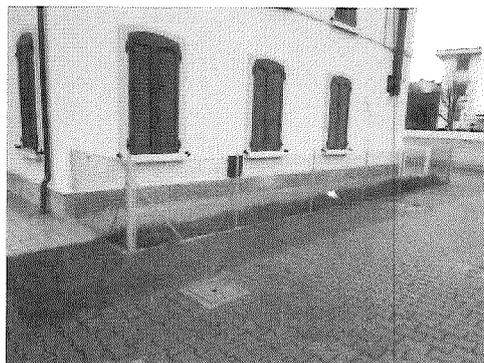
La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

In occasione del sopralluogo nella camera da letto sono state accertate delle macchie di umidità nell'incrocio del muro da pavimento a soffitto e lungo il battiscopa.



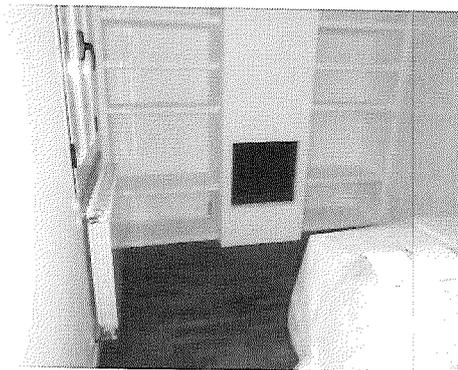
* **Subalterno 26.**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra posto all'interno del fabbricato principale, con abbinata piccola porzione di area esclusiva e cantina al piano interrato, identificato con il civico 1.



L'appartamento comprende una zona pranzo soggiorno con angolo cottura in nicchia di mq. 19,79; un disimpegno di mq. 2,93, due camere da letto di mq. 14,70 e mq. 9,20; un bagno di mq. 5,51 ed un w.c. di mq. 2,08.

Nel soggiorno è presente un camino, le porte sono in legno laccato bianco, gli infissi in alluminio con doppio vetro e scurone esterno in alluminio di colore marrone.



La pavimentazione dell'alloggio, ad esclusione dei bagni, è completamente realizzata in listelli di legno.

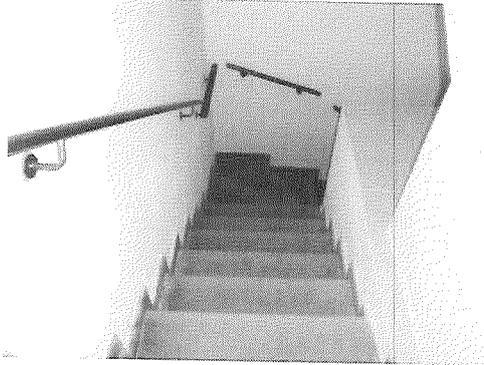
I servizi igienici presentano una pavimentazione e il rivestimento alle pareti in materiale ceramicato. I bagni sono completi di tutti i vasi sanitari, rubinetteria e box doccia.



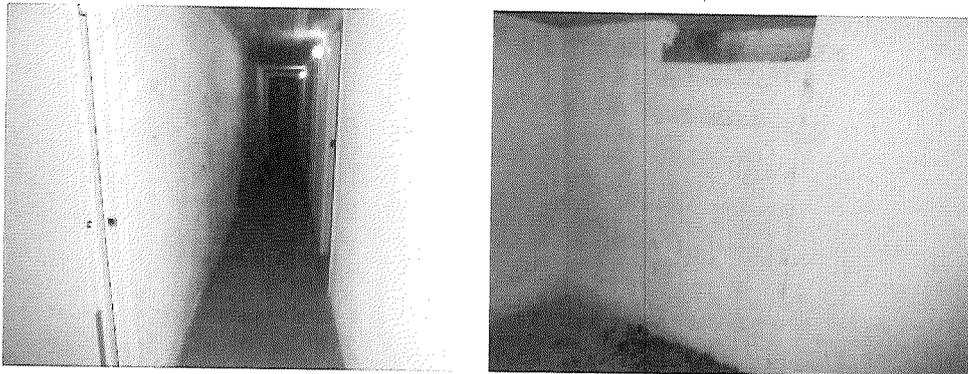
L'alloggio dispone di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel w.c. e termosifoni in acciaio; allaccio alle pubbliche utenze (acqua, gas e energie elettrica), con predisposizione di impianto di raffreddamento.



All'appartamento è abbinato un piccolo locale cantina posto al piano interrato, accessibile dalle scale comuni condominiali.



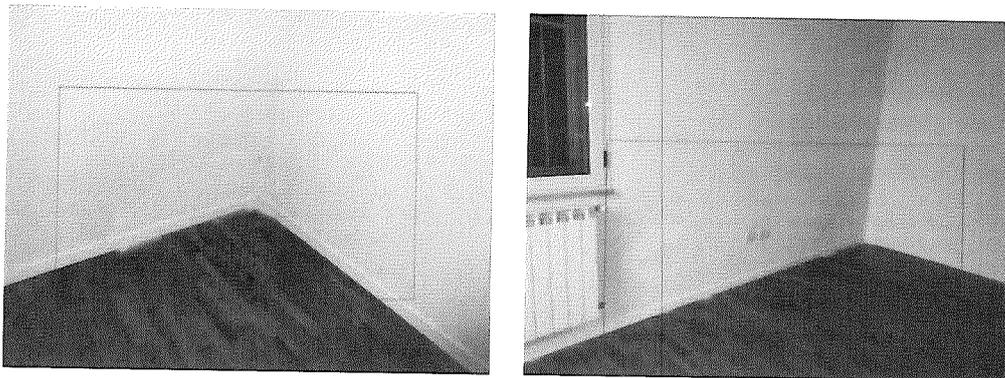
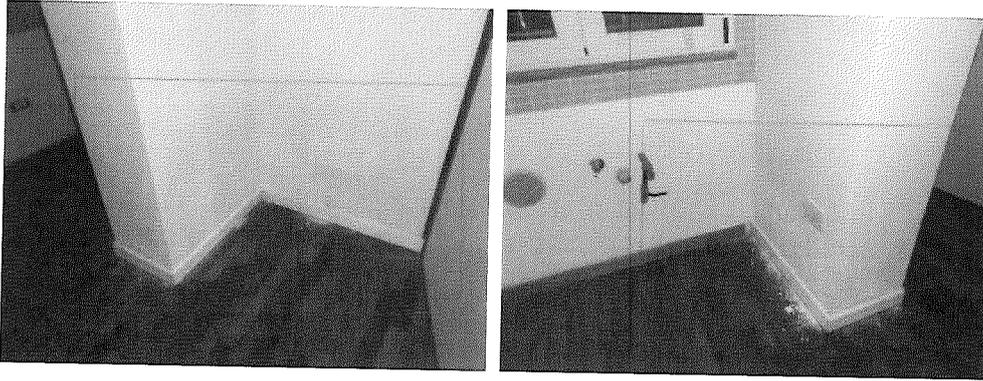
La cantina ha una pavimentazione in cemento, il soffitto in cemento faccia vista e le pareti intonacate e tinteggiate. Il locale dispone di piccola bocca di lupo per l'aerazione e illuminazione naturale. Alla data del sopralluogo il locale era sprovvisto di porta di ingresso.



La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'alloggio sono state accertate macchie di umidità con conseguente esfoliazione della tinteggiatura, sia nella zona angolo cottura, sia nelle camere da letto.



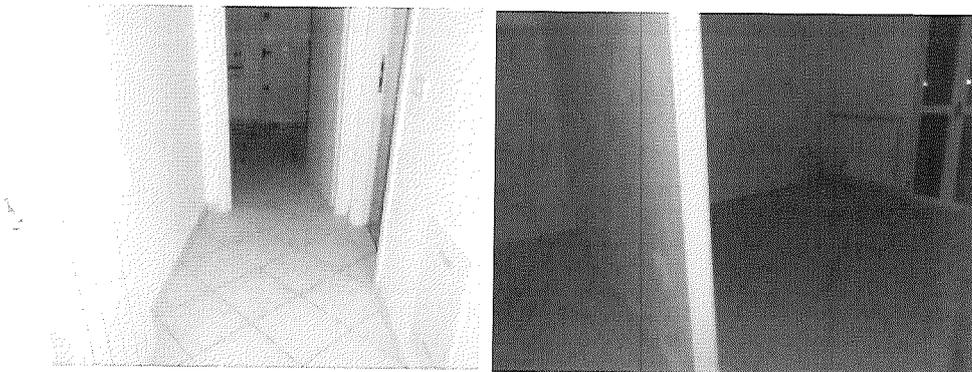


* **Subalterno 27.**

Trattasi di un unità immobiliare ad uso ambulatorio posta al piano terra del fabbricato principale, con abbinato piccolo locale cantina al piano interrato identificato con l'interno 2.

Il locale ambulatorio comprende una sala d'attesa di mq. 13,32; un vano ambulatorio con piccolo ripostiglio di complessivi mq. 21,20; un disimpegno di mq. 4,00, una zona ufficio di mq. 10,98 e due bagni di mq. 2,56 e mq. 6,40.

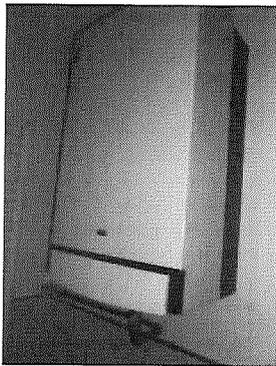
I locali sono completamente pavimentati con mattonelle di ceramica.



I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato e sono completi di tutti i vasi sanitari.



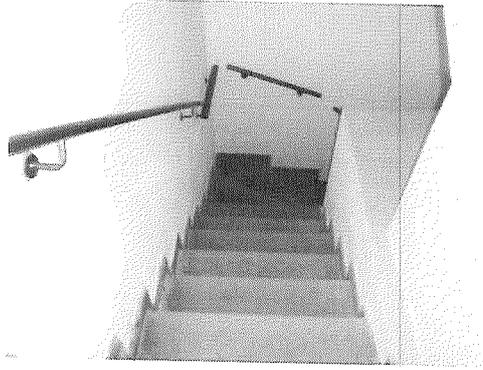
L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto di caldaia a gas metano posta nel locale ripostiglio e termosifoni in acciaio; predisposizione di impianto di raffreddamento, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.



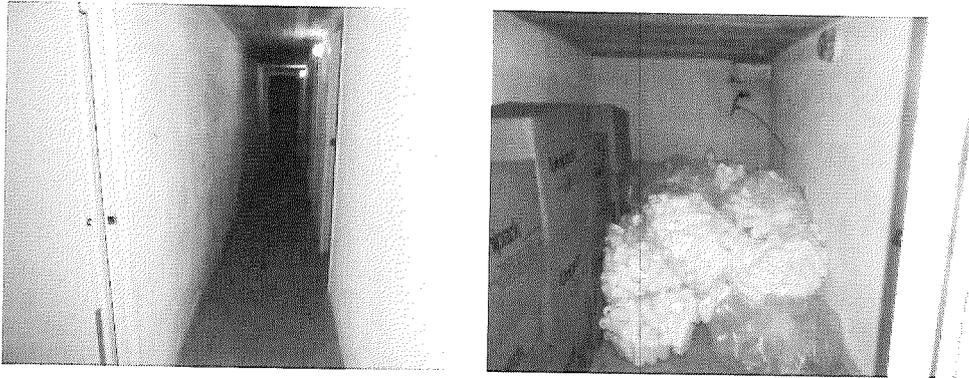
Le porte interne sono in legno laccato bianco, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro alcuni corredati di scuretti interni ed altri con scurone esterno in alluminio di colore marrone.

All'ambulatorio è abbinato un locale cantina di mq. 7,10 posto al piano interrato del fabbricato condominiale, accessibile dalle scale comuni condominiali.



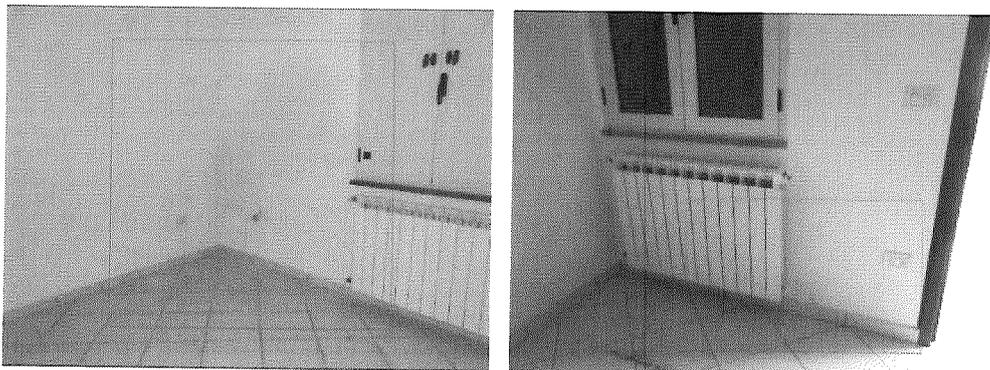


La cantina ha una pavimentazione in cemento, il soffitto in cemento faccia vista e le pareti intonacate e tinteggiate. Il locale dispone di piccola bocca di lupo per l'areazione e illuminazione naturale. Alla data del sopralluogo il locale era sprovvisto di porta di ingresso.



La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'ambulatorio su alcune pareti sono state accertate macchie di colore giallo dovute a vecchie infiltrazioni di acqua.

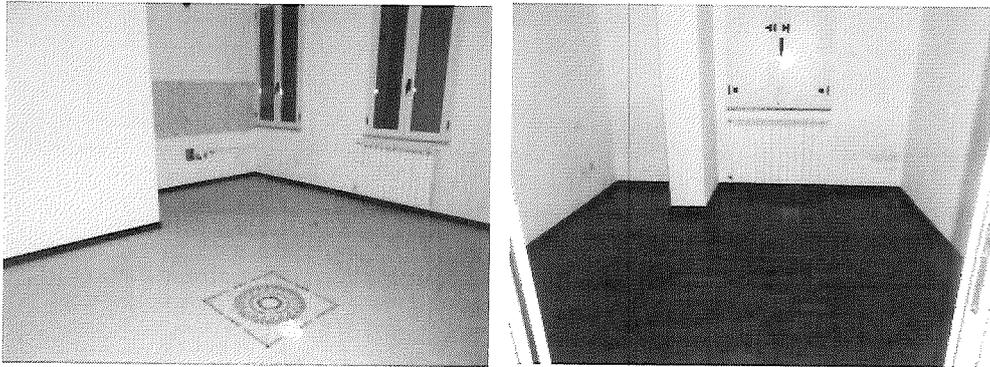


*** Subalterno 28.**

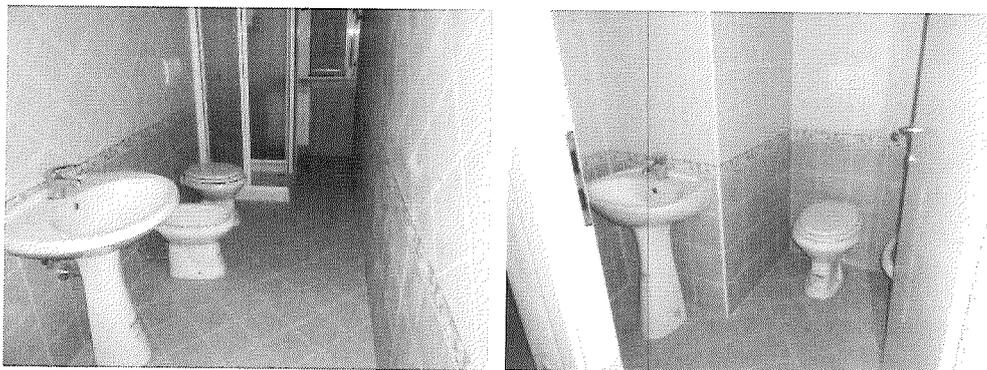
Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato principale, con abbinata porzione di area esclusiva e locale ad uso ripostiglio in corpo staccato, identificato con l'interno 3.

L'appartamento comprende una zona pranzo soggiorno con angolo cottura di mq. 23,38; un disimpegno di mq. 4,47; due bagni di mq. 8,56 e mq. 2,36 e due camere da letto di mq. 9,68 e mq. 16,42.

L'alloggio presentava una pavimentazione in legno nelle camere da letto e in ceramica negli atri ambienti.



I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato. Il bagno "grande" è completo di tutti i vasi sanitari, rubinetteria e box doccia, mentre nel bagno "piccolo" sono presenti solo i vasi sanitari e rubinetteria.

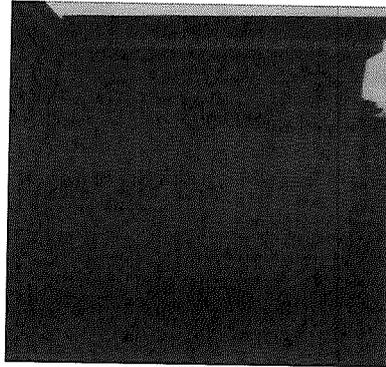


L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano posta nel bagno grande e termosifoni in acciaio, di



allaccio acqua, gas e energia elettrica.

All'appartamento è abbinato un locale ad uso ripostiglio di mq. 12,43, posto in corpo staccato rispetto al fabbricato condominiale principale, raggiungibile dall'area cortilizia esclusiva dell'appartamento.

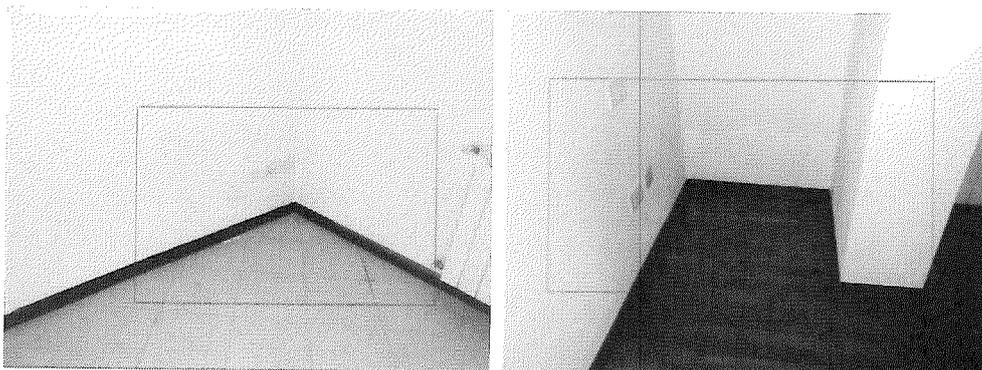


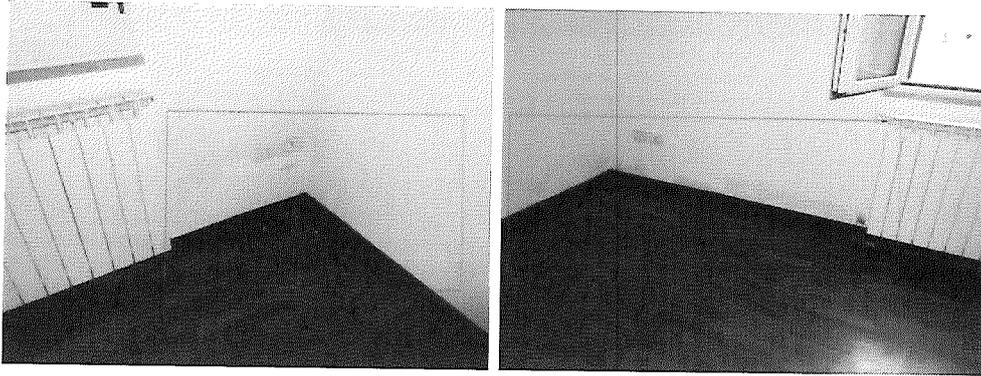
L'area cortilizia è pavimentata con mattonelle di ceramica in corrispondenza dei marciapiedi, con la parte residua adibita ad area verde.

Si tratta di un alloggio con buone finiture, completamente finito, al quale è abbinata un'ampia porzione di area adiacente e un piccolo locale ripostiglio staccato.

La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

In occasione del sopralluogo all'interno dell'appartamento sulle pareti esterne dello stesso (zona cucina e camere da letto) sono state accertate macchie di colore giallo dovute a vecchie infiltrazioni di acqua ed alcuni punti con esfoliazione della tinteggiatura.

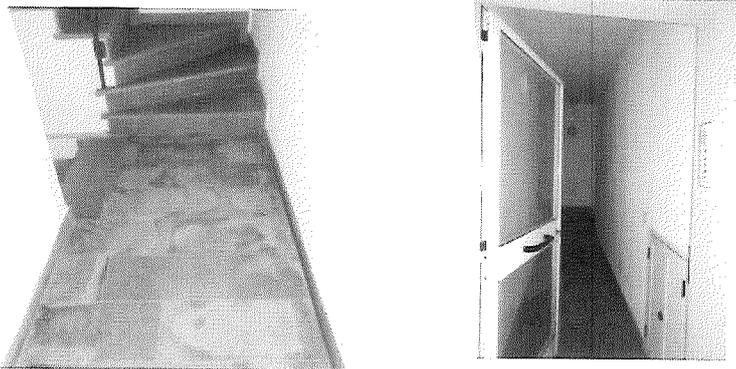




* **Subalterno 32.**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto identificato con l'interno 8.

L'alloggio è accessibile per mezzo delle scale comuni condominiali rivestite in pietra serena, con accesso dal retro del fabbricato.



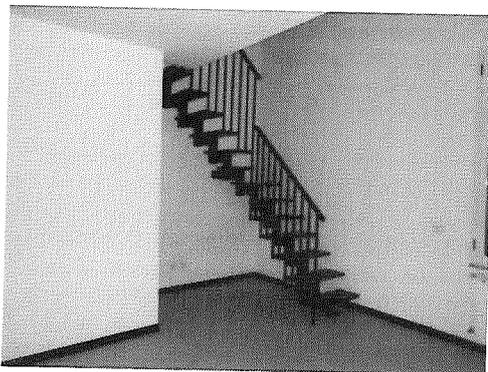
L'appartamento comprende al piano primo una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura di mq. 23,37 e un piccolo ripostiglio di mq. 1,18, mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente, oltre al disimpegno di arrivo delle scale di mq. 1,48, una camera da letto di mq. 16,60, un bagno ed una lavanderia di mq. 3,70 con predisposizione per bagno.

Il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato.

La pavimentazione dell'alloggio è in materiale ceramicato nella zona giorno e nei locali servizi, mentre è in listelli di legno nella camera da letto al piano



secondo-sottotetto.



Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e scurone esterno.



L'appartamento è completamente finito, dispone di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che all'interno del locale al piano primo autorizzato a ripostiglio erano presenti dei vasi sanitari smontati.

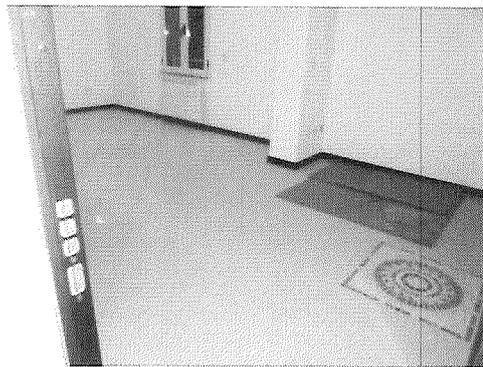




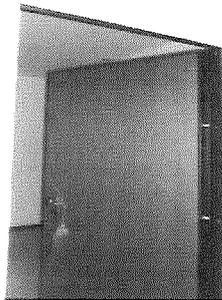
* **Subalterno 33.**

Si tratta di un monocale posto al piano primo del fabbricato condominiale identificato con l'interno 7.

L'appartamento si compone di un unico vano oltre ad un bagno con anti bagno. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica.



Le porte interne sono in legno laccato bianco e il portoncino di ingresso è del tipo blindato.



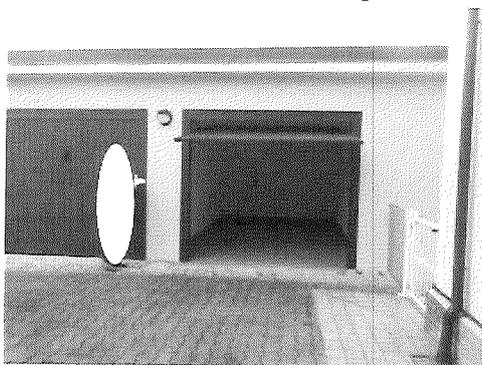
L'unità immobiliare è completamente finita, dispone di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas e termosifoni in ferro, e dispone di allaccio acqua, gas e energia elettrica.



La disposizione interna dei locali accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 è corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali.

* **Subalterno 38.**

Trattasi di un locale ad uso garage posto all'interno del corpo staccato al corpo principale. Il locale ha un'altezza utile netta interna di mt.2,57. L'accesso al garage è possibile per mezzo di una porta basculante in ferro.



Internamente il locale ha una pavimentazione in materiale ceramicato e le pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco.

* **Subalterno 51.**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto e un locale cantina al piano interrato.

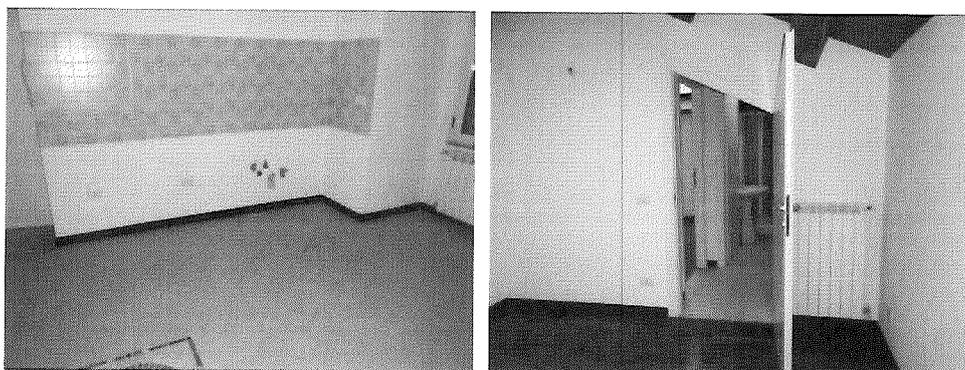
L'appartamento comprende al piano primo un piccolo corridoio di ingresso, di mq. 5,24, una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura di mq. 21,68, un bagno con anti bagno rispettivamente di mq. 3,21 e mq. 1,45, mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente una camera da letto di mq. 12,99, un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 1,47, un ripostiglio di mq. 5,73 ed un bagno di mq. 4,11 realizzato in un locale autorizzato a ripostiglio.

Il piano secondo- sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato con lucernai tipo velux.





La pavimentazione dell'alloggio è in materiale ceramicato nella zona giorno e nei locali servizi, mentre è in listelli di legno nella camera da letto e locale ripostiglio al piano secondo-sottotetto.



Il bagno del piano primo è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato ed è completo del lavandino nell'anti bagno e dei vasi sanitari e box doccia nel bagno.

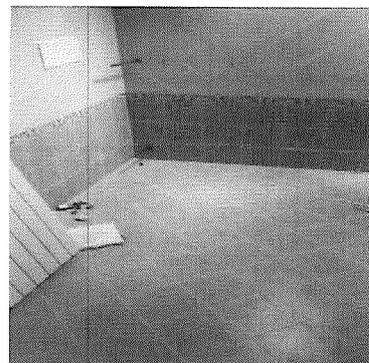
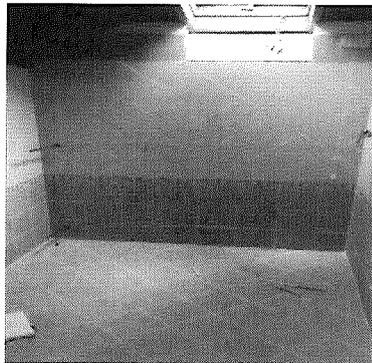


Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e scurone esterno.



L'appartamento è completamente finito, dispone di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaia a gas, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La disposizione interna del vano a ripostiglio del sottotetto accertata in occasione del sopralluogo del 03/03/2016 non era corrispondente agli elaborati grafici depositati in Comune redatti dal Geom. Foster Lambruschi (SCIA PG 33592/015 e SCIA 58820/015) e alle planimetrie catastali, successivamente è stato fatto un intervento di smontaggio dei sanitari, in modo da rendere corrispondente la destinazione dei locali al titolo abilitativo.



* **Subalterno 67.**

Si tratta di un'area urbana a forma triangolare di piccole dimensioni (di 5 mq.)

Il subalterno 67 è, quindi, privo di valore commerciale non avendo la superficie minima per essere utilizzato come posto auto.

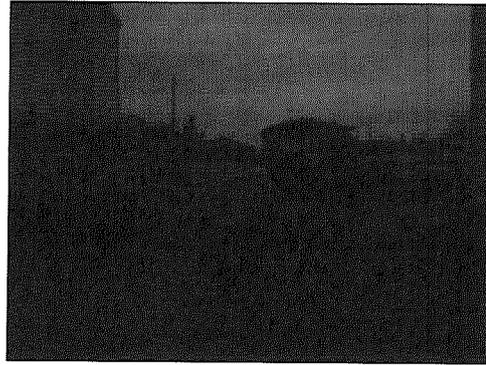


* **Subalterni 70 e 71.**

Si tratta di due aree urbane rispettivamente di mq. 8 e mq. 6 che sono ricomprese nell'area cortilizia condominiale, poste in aderenza al muretto di confine con la



proprietà Melandri.

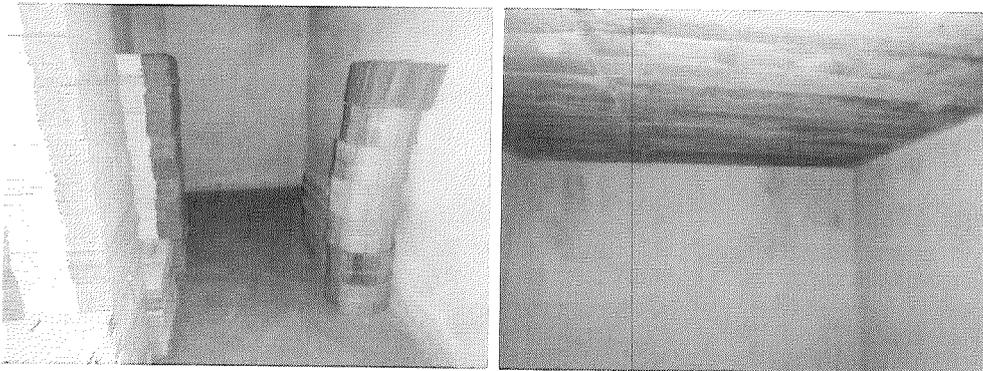


*** Subalterni 72, 73 e 74.**

Trattasi di tre locali ad uso cantina posti al piano interrato del fabbricato principale, accessibili dal vano scale comune condominiale.



I locali hanno un'altezza interna di mt. 1,97. Sono pavimentati in battuto di cemento e presentano le pareti intonacate e tinteggiate. I soffitti sono in cemento armato faccia vista.



Alla data del sopralluogo i locali cantina erano sprovvisti delle porte di



ingresso.

*** Subalterni 86, 87 e 88.**

Trattasi di tre unità immobiliari censite come posto auto scoperto che costituiscono un unico posto auto scoperto, già identificato con il subalterno 42.

Le tre unità immobiliari sono poste all'interno dell'area cortilizia condominiale, e sono posizionate di fronte all'appartamento identificato con il subalterno 25.

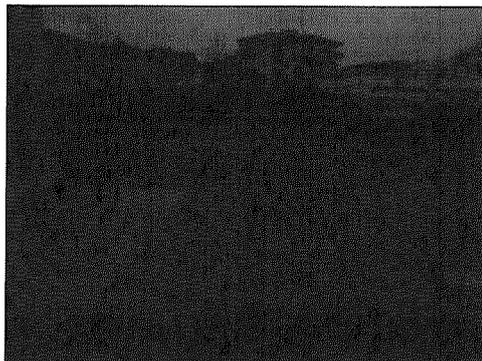
Il posto auto è pavimentato con autobloccanti di colore grigio tipo betonella e non è delimitata da righe o altro.



*** Subalterni 75, 76, 77, 78, 80, 81 della Particella 5 – legati alla particella 2153 con i subalterni 11, 12, 14, 15, 16 e 17.**

Si tratta di posti auto scoperti posizionati lungo la recinzione Est della corte. La superficie di ciascun posto varia da un minimo di 11 mq, ad un massimo di 13 mq.

I posti auto sono pavimentati con ghiaia lavata e sono delimitati da una fila di autobloccanti di colore rosso.



*** Subalterno 83.**

Trattasi di un'area urbana di mq. 4 pavimentata con ghiaia lavata posta in confine con il parco pubblico.

*** Subalterni 84 e 85.**

Si tratta di aree urbane di piccole dimensioni, rispettivamente di mq. 10 e mq. 6, che si trovano sull'area cortilizia condominiale comune e, quindi, prive di valore commerciale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici architettonici ed è stata calcolata al lordo dei muri.

Part. 5 Subalterno 25.

Appartamento al p. terra	Mq. 63,70 al 100%=	Mq. 63,70
--------------------------	--------------------	-----------

Part. 5 Subalterno 26.

Appartamento	Mq. 70,00 al 100%=	Mq. 70,00
Corte esclusiva	Mq. 17,90 al 10%=	Mq. 1,79
Cantina p. interrato	Mq. 10,56 al 50%=	<u>Mq. 5,28</u>
	Complessivamente	Mq. 77,07

Part. 5 Subalterno 27.

Ambulatorio p. terra	Mq. 73,90 al 100%=	Mq. 73,90
Cantina p. interrato	Mq. 10,10 al 50%=	<u>Mq. 5,05</u>
	Complessivamente	Mq. 78,95

Part. 5 Subalterno 28.

Appartamento p. terra	Mq. 79,30 al 100%=	Mq. 79,30
Ripostiglio al p. terra	Mq. 16,80 al 75%=	Mq. 12,60
Corte esclusiva	Mq. 89,40 al 10%=	<u>Mq. 8,94</u>
	Complessivamente	Mq. 100,84

Part. 5 Subalterno 32.

Appartamento p. primo	Mq. 31,30 al 100%=	Mq. 31,30
Sottotetto	Mq. 34,00 al 75%=	<u>Mq. 25,50</u>



	Complessivamente	Mq. 56,80
	<u>Part. 5 Subalterno 33.</u>	
Appartamento al p. primo	Mq. 42,20 al 100%=	Mq. 42,20
	<u>Part. 5 Subalterno 38.</u>	
Autorimessa	Mq. 16,70 al 50%=	Mq. 8,35
	<u>Part. 5 Subalterno 51</u>	
Appartamento p. primo	Mq. 42,40 al 100%=	Mq. 42,40
Sottotetto	Mq. 39,00 al 75%=	Mq. 29,25
Cantina al p. interrato	Mq. 4,30 al 50%=	<u>Mq. 2,15</u>
	Complessivamente	Mq. 73,80
	<u>Part. 5 Subalterno 72</u>	
Cantina	Mq. 8,90 al 40%(coeff. Commerciale)=	Mq. 3,56
	<u>Part. 5 Subalterno 73</u>	
Cantina	Mq. 12,70 al 40% (coeff. Commerciale)=	Mq. 5,08
	<u>Part. 5 Subalterno 74</u>	
Cantina	Mq. 7,90 al 40%(coeff. Commerciale)=	Mq. 3,16
	<u>Part. 5 Subalterni 86, 87 e 88</u>	
Area urbana	Mq. 12,00	
	<u>Part. 5 Subalterno 83</u>	
Area urbana	Mq. 4,00	
	<u>Part. 5 sub. 75 graffato Part. 2153 sub. 17</u>	
Posto auto scoperto	Mq. 11,00.	
	<u>Part. 5 sub. 76 graffato Part. 2153 sub. 16</u>	
Posto auto scoperto	Mq. 13,00.	
	<u>Part. 5 sub. 77 graffato Part. 2153 sub. 15</u>	
Posto auto scoperto	Mq. 13,00.	
	<u>Part. 5 sub. 78 graffato Part. 2153 sub. 14</u>	
Posto auto scoperto	Mq. 13,00.	
	<u>Part. 5 sub. 80 graffato Part. 2153 sub. 12</u>	



Posto auto scoperto Mq. 13,00.

Part. 5 sub. 81 graffato Part. 2153 sub. 11

Posto auto scoperto Mq. 13,00.

VALUTAZIONE.

Da indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, in base alle quotazioni immobiliari emesse dall'Agencia delle Entrate di Forlì, il valore di immobili residenziali nuovi o di recente ristrutturazione in complessi condominiali hanno valori di mercato assestati su €. 2.200,00 al mq.

Nel caso in questione per la stima delle singole porzioni immobiliari si ritiene di differenziare il valore mediante l'applicazione di coefficienti di merito e/o peggiorativi per ciascuna porzione immobiliare.

Part. 5 Subalterno 25

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi)	= 1,00
Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio)	= 1,05
Funzionalità	= 0,99

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,05 * 0,99 = 1,04$$

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

$$V. = \text{€} . 2.200,00 * 1,04 = \text{€} . 2.288,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo:

$$\text{Mq. } 63,70 * \text{€./mq. } 2.288,00 = \text{€} . 145.745,60$$

. Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€} . 145.745,60 * 10\%) = - \text{€} . 14.574,56$$

- una percentuale del 5% per piccoli lavori di ritinteggiatura e ripristino



della macchie di umidità accertate all'interno di locali.

(€ 145.745,60 * 5%)= - € 7.287,28

Valore dell'immobile alla data della presente € 123.883,76

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 26.

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,05

Funzionalità = 0,99

Coefficiente globale pari a :

KT = 1,00 * 1,05 * 0,99 = 1,04

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

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

V. = € 2.200,00 * 1,04 = € 2.288,00

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 77,07 * €/mq. 2.288,00 = € 176.336,16

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

(€ 176.336,16 * 10%)= - € 17.633,62

- una percentuale del 5% per piccoli lavori di ritinteggiatura e ripristino della macchie di umidità accertate all'interno di locali.

(€ 176.336,16 * 5%)= - € 8.816,81

Valore dell'immobile alla data della presente € 149.885,73

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 27.

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come



parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,01

Funzionalità = 0,98

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,01 * 0,98 = 0,99$$

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

$$V. = \text{€}. 2.200,00 * 0,99 = \text{€}. 2.178,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 78,95 * €/mq. 2.178,00 = € 171.953,10

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€}. 171.953,10 * 10\%) = - \text{€}. 17.195,31$$

- una percentuale del 5% per piccoli lavori di ritinteggiatura e ripristino della macchie di umidità accertate all'interno di locali.

$$(\text{€}. 171.953,10 * 5\%) = - \text{€}. 8.597,65$$

Valore dell'immobile alla data della presente € 146.160,14

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 28.

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,00

Funzionalità = 0,90

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,00 * 0,90 = 0,90$$

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



$$V. = \text{€} 2.200,00 * 0,90 = \text{€} 1.980,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 100,84 * €/mq. 1.980,00 = € 199.663,20

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€} 199.663,20 * 10\%) = \quad - \text{€} 19.966,32$$

- una percentuale del 5% per piccoli lavori di ritinteggiatura e ripristino della macchie di umidità accertate all'interno di locali.

$$(\text{€} 199.663,20 * 5\%) = \quad - \text{€} 9.983,16$$

Valore dell'immobile alla data della presente € 169.713,72

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 32.

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,00

Funzionalità = 1,00

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$$

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

$$V. = \text{€} 2.200,00 * 1,00 = \text{€} 2.200,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 56,84 * €/mq. 2.200,00 = € 125.048,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€} 125.048,00 * 10\%) = \quad - \text{€} 12.504,80$$

Valore dell'immobile alla data della presente € 112.543,20

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)



Part. 5 Subalterno 33

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,00

Funzionalità = 0,96

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,00 * 0,96 = 0,96$$

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

$$V. = \text{€}. 2.200,00 * 0,96 = \text{€}. 2.112,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 42,20 * €/mq. 2.112,00 = € 89.126,40

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€}. 89.126,40 * 10\%) = - \text{€}. 8.912,64$$

Valore dell'immobile alla data della presente € 80.213,76

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 38

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 8,35 * \text{€/mq. } 2.200,00 = \text{€}. 18.370,00$$

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(\text{€}. 18.370,00 * 10\%) = - \text{€}. 1.837,00$$

Valore dell'immobile alla data della presente € 16.533,00

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 51

Parametri correttivi da applicare al valore unitario, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,01



Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,02

Funzionalità = 1,00

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,01 * 1,02 * 1,00 = 1,03$$

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

$$V. = €. 2.200,00 * 1,03 = €. 2.266,00$$

Moltiplicando il valore alla superficie commerciale dell'appartamento, avremo: Mq. 73,80 * €/mq. 2.266,00 = €. 167.230,80

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(€. 167.230,80 * 10\%) = - €. 16.723,08$$

- una percentuale del 10% per interventi di manutenzione al sottotetto.

$$(€. 167.230,80 * 10\%) = - €. 16.723,08$$

Valore dell'immobile alla data della presente €. 133.784,64.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 72

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 3,56 * \text{€/mq. } 2.200,00 = €. 7.832,00$$

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(€. 7.832,00 * 10\%) = - €. 783,20$$

Valore dell'immobile alla data della presente €. 7.048,80.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 73

$$\text{Valore} = \text{Mq. } 5,08 * \text{€/mq. } 2.200,00 = €. 11.176,00$$

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

$$(€. 11.176,00 * 10\%) = - €. 1.117,60$$

Valore dell'immobile alla data della presente €. 10.058,40.



(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 74

Valore = Mq. 3,16 * €/mq. 2.200,00 = €. 6.952,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

(€. 6.952,00*10%)= - €. 695,20

Valore dell'immobile alla data della presente €. 6.256,80.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterni 86, 87 e 88

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 Subalterno 83

Valore a corpo = €. 3.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia

(€. 3.000,00 – 10%)= - €. 300,00.

Valore dell'immobile alla data della presente €. 2.700,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 sub. 75 graffato Part. 2153 sub. 17

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)



Part. 5 sub. 76 graffato Part. 2153 sub. 16

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 sub. 77 graffato Part. 2153 sub. 15

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= -€. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 sub. 78 graffato Part. 2153 sub. 14

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 sub. 80 graffato Part. 2153 sub. 12

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

Part. 5 sub. 81 graffato Part. 2153 sub. 11

Valore a corpo = €. 10.000,00

Al valore si intende decurtare:

- una percentuale del 10% per la mancanza di garanzia:

(€. 10.000,00 * 10%)= - €. 1.000,00

Valore dell'immobile alla data della presente €. 9.000,00.

(valore comprensivo dell'incidenza sulle parti comuni condominiali)

CONCLUSIONI

INTERA PROPRIETA' di porzioni immobiliari facenti parte di una palazzina condominiale sita in Comune di Forlì, via Biagio Bernardi nn°6/8, identificate al C.E.U. del Comune di Forlì, al Foglio 221 Particella 5 subalterni 25, 26, 27, 28, 32, 33, 38, 51, 67, 70, 71, 72, 73, 74, sub. 75 graffata con la particella 2153 sub. 17, sub. 76 graffata con la particella 2153 sub. 16, sub. 77 graffata con la particella 2153 sub. 15; sub. 78 graffata con la particella 2153 sub. 14; sub. 80 graffata con la particella 2153 sub. 12; sub. 81 graffata con la particella 2153 sub. 11 e subalterno 83, in capo alla ditta catastale XXXXXXXXXX con sede a Forlì, p.iva 03349350409, prop. 1/1.

Il tutto eretto su un lotto di terreno, che ne costituisce l'area di sedime e di pertinenza, identificato al C.T. del Comune di Forlì, al Foglio 221, Particella 5, Ente Urbano di mq. 1.015 (catastali) e Particella 2153, Ente Urbano di mq. 20 (catastali). Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni distinte al C.E.U. del medesimo Comune, al Foglio 221 Particella 5 subalterni 29, 40, 41, 55, 71, 84, 85 e 89, come meglio identificate nell'elaborato planimetrico quadro dimostrativo e l'elenco subalterni.

-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 25	€. 123.883,76
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 26	€. 149.885,73
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 27	€. 146.160,14
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 28	€. 169.713,72



-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 32	€. 112.543,20
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 33	€. 80.213,76
- Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 38	€. 16.533,00
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 51	€. 133.784,64
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 72	€. 7.048,80
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 73	€. 10.058,40
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 74	€. 6.256,80
- Valore dell'immobile Part. 5 Sub.ni 86, 87, 88	€. 9.000,00
- Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 83	€. 2.700,00
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 75 graffata con Particella 2153 sub. 17	€. 9.000,00
- Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 76 graffata con Particella 2153 sub. 16	€. 9.000,00
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 77 graffata con Particella 2153 sub. 15	€. 9.000,00
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 78 graffata con Particella 2153 sub. 14	€. 9.000,00
-Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 80 graffata con Particella 2153 sub. 12	€. 9.000,00
- Valore dell'immobile Part. 5 Subalterno 81 graffata con Particella 2153 sub. 11	€. 9.000,00

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena, li 09/12/2016.

Con Ossequio

(Geometra Roberto Zanella)



Allegati:

- **All.to “1”**-Lettera del Comune di Forlì del 13/01/2016.
- **All.to “2”**-Comunicazione del Comune di Forlì del 12/05/2016.
- **All.to “3”**-Verbale di sopralluogo del 06/07/2016.
- **All.to “4”**-Comunicazione del Geom. Lambruschi Foster del 03/08/2016.
- **All.to “5”**-Comunicazione mail del CTU del 28/09/2016.
- **All.to “6”**-Richiesta di chiarimenti del 05/12/2016 al Geom. Lambruschi.
- **All.to “7/a”**-Quadro dimostrativo e elenco sub prima della variazione catastale eseguita dal Zanella Roberto
- **All.to “7/b”**- Quadro dimostrativo e elenco sub successivo alla variazione catastale eseguita dal Geom. Zanella Roberto.
- **All.to “8”**- Verbale di pignoramento Art. 8.114 del 2006 + annotazioni
- **All.to “9”**- Visure e planimetrie catastali aggiornate.



RG. ES N°

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa M.C. Salvadori

Esecuzione promossa da:

CONTRO

.*****

Relazione di stima del Geom. Zanella Roberto a seguito dell'incarico conferitogli in data 01/07/2009.

All'esperto vengono posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta e su supporto informatico (elaborato con formato PDF):

- 1) identifichi i beni di appartenenza del fallimento con precisazione dei confini e dei dati catastali, descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) proceda alla stima dei singoli beni, indicandone i criteri adottati;*
- 3) nell'ipotesi di più quote, accerti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda vivibilità, a predisporre un progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore*

di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili;

5) precisi tutte le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7) riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso alleggi tutti i documenti rinvenuti;

8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli di

natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello/degli stesso/stessi o connessi con il suo/loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc..), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge e con quali oneri prevedibili;

11) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

- **NB :**

Per una veloce leggibilità della relazione si riporta solo la parte relativa alla descrizione e all'individuazione dell'immobile, omettendo la parte dei quesiti relativi alle ricerche e alle visure ipocatastali.

- **Risposta ai quesiti.**

- **1.1) “*identifichi i beni di appartenenza del fallimento con precisazione dei confini e dei dati catastali...*”;**

- Identificazione catastale dei beni sulla base degli identificativi aggiornati come si evince dalle visure che si allegano.

Preliminarmente si espone che:

- con Denuncia Docfa Prot. n° 96695 del 27/07/2006 e Denuncia Docfa Prot. n° 96714 del 28/07/2006 e Denuncia Docfa Prot. n° 97515 del 31/07/2006 alcune unità immobiliari indicate nella Sentenza venivano soppresse creando delle nuove unità;

- con Docfa Prot. n° 97515 del 31/07/06 venivano costituiti i posti auto scoperti sul frustolo di terreno (particella 2153);

- con Docfa Prot. n° 99319 del 16/05/2008, su incarico ricevuto dalla curatrice del fallimento, lo scrivente procedeva al frazionamento della particella 5 sub. 53 del Foglio 221 di Forlì.

Con la medesima variazione veniva soppresso il subalterno 53 e venivano creati i subalterni 70 e 71;

- con Docfa Prot. n° 113954 del 05/06/2008, su incarico della curatrice del fallimento, lo scrivente procedeva al frazionamento dell'unità immobiliare censita al C.E.U. del Comune di Forlì al Foglio 221 Particella 5 sub. 52 creando i subalterni 72, 73, 74.

Queste variazioni catastali hanno comportato una nuova identificazione catastale dei beni facenti parte del compendio fallimentare.

Pertanto, di seguito vengono elencati i beni che compongono l'immobile sito in via Biagio Bernardi nn°6/8, Comune di Forlì, con gli identificativi aggiornati:

al Foglio 221 del CATASTO FABBRICATI del Comune di Forlì Particella 5 sub. 25, categoria A/2 di classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita

Catastale € 433,82;

Particella 5 sub. 26, categoria A/2,8000 di classe 3, consistenza 4,5 vani,
Rendita Catastale € 557,77;

Particella 5 sub. 27, categoria A/10 di classe 2, consistenza 4,5 vani,
Rendita Catastale € 1.278,23;

Particella 5 sub. 28, categoria A/2 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita
Catastale € 557,77;

Particella 5 sub. 31, categoria A/2 di classe 3, consistenza 5 vani, Rendita
Catastale € 619,75

Particella 5 sub. 32, categoria A/2 di classe 3 consistenza 3,5 vani, Rendita
Catastale € 433,82;

Particella 5 sub. 33, categoria A/2 di classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita
Catastale € 185,92;

Particella 5 sub. 35, categoria A/2 di classe 3 consistenza 5 vani, Rendita
Catastale € 619,75.

Particella 5 sub. 36, categoria C/6 di classe 3 consistenza 14 mq, Rendita
Catastale € 72,30;

Particella 5 sub. 37, categoria C/6 di classe 3, consistenza 13 mq, Rendita
Catastale € 67,14;

Particella 5 sub. 38, categoria C/6 di classe 3, consistenza 13 mq, Rendita
Catastale € 67,14;

Particella 5 sub. 42, categoria C/6 di classe 1, consistenza 12 mq, Rendita
Catastale € 45,24;

Particella 5 sub. 51, categoria A/2 di classe 3, consistenza 4 vani, Rendita
Catastale € 495,80;

Particella 5 sub. 66, categoria C/6 di classe 1, consistenza 9 mq, Rendita Catastale € 33,93.

Particella 5 sub. 67, Area Urbana.

Particella 5 sub. 58, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 59, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 60, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 61, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 62, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 63, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 64, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 65, categoria C/6 di classe 1, consistenza 10 mq, Rendita Catastale € 37,70.

Particella 5 sub. 70, categoria F/1, superficie catastale 8 mq.

Particella 5 sub. 71, categoria F/1, superficie catastale 6 mq.

Particella 5 sub. 72, categoria C/2 di classe 2, consistenza 7 mq, Rendita Catastale € 20,61;

Particella 5 sub. 73, categoria C/2 di classe 2, consistenza 7 mq, Rendita Catastale € 20,61;

Particella 5 sub. 74, categoria C/2 di classe 2, consistenza 6 mq, Rendita Catastale € 17,66;

Particella 2153 sub. 1, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 2, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 3, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 4, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 5, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 6, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 7, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 8, categoria C/6 di classe 1, consistenza 3 mq, Rendita Catastale €11,31.

Particella 2153 sub. 9, categoria C/6 di classe 1, consistenza 1 mq, Rendita Catastale €3,77.

Il tutto eretto su un lotto di terreno, che ne costituisce l'area di sedime e di pertinenza, identificato al **CATASTO TERRENI** del Comune di Forlì al **Foglio 221**,

Particella 5, Ente Urbano di mq. 1.406 (catastali).

Relativamente alla superficie indicata catastalmente alla particella 5, va

precisato che la stessa comprende anche l'area acquistata dal confinante, distinta al C.E.U. del Comune di Forlì al Foglio 221, Particella 5 Subalterni 56, 68 e 69 di mq. 395 complessivi.

Quindi, la superficie catastale esatta dell'area del fabbricato del compendio fallimentare è di **mq. 1.011 catastali**.

(i subalterni 69 e 68 derivano dalle variazioni catastali con le quali veniva soppresso il subalterno 57 che a sua volta derivava dalla soppressione del subalterno 24)

Nonché **particella 2153 del Foglio 221 di detto Comune**, Ente Urbano di mq. 20 catastali.

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni distinte al C.E.U. del medesimo Comune, al **Foglio 221**;

- **Particella 5 subalterno 29** (BCNC ingresso e porticato) comune ai subalterni 25, 26,27, 28, 31, 32, 33, 35, 51, 72, 73 e 74.

- **Particella 5 subalterno 40** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 31, 32, 33, 35, 51.

- **Particella 5 subalterno 41** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 26, 27, 51, 72, 73 e 74.

- **Particella 5 subalterno 54** (corte BCNC a tutti i subalterni);

- **Particella 5 subalterno 55** (corte BCNC a tutti i subalterni);

- **Confini**.

Gli immobili sopra elencati confinano con proprietà del sig..... , con la via Bernardi, salvo altri.

Per quanto riguarda i confini, si evidenzia che lo stato reale, accertato in loco (muretto in c.a. che delimita l'area del fabbricato oggetto di valutazione),

non corrisponde a quello catastale, in quanto vi sono degli sconfinamenti:

- sul lato Ovest, in confine con la proprietà della particella 426 vi è uno sconfinamento di circa 10 metri quadrati sulla proprietà di questi, da parte dell'area del fabbricato appartenente al fallimento e, uno sconfinamento, da parte della proprietà confinante di circa tre metri quadrati sull'area appartenente al fallimento.

- sempre sul lato Ovest, a confine con la proprietà della particella 392 vi è uno sconfinamento, da parte dell'area appartenente al fallimento di circa ventidue metri quadrati sulla proprietà di questi e, uno sconfinamento della proprietà confinante di circa un metro quadrato, sull'area appartenente al fallimento.

- in confine con l'area Urbana distinta al C.E.U. del Comune di Forlì al Foglio 221 Particella 5 subalterno 68, vi è uno sconfinamento sull'area appartenente al fallimento di circa dieci metri quadrati corrispondenti alla Particella 5 subalterno 70.

Allo stesso tempo vi è uno sconfinamento, da parte dell'area appartenente al fallimento, sull'area urbana distinta al C.E.U. del Comune di Forlì al Foglio 221 Particella 5 subalterni 56 e 69.

-1.2) "...descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale. Proceda alla stima dei singoli beni, indicandone i criteri adottati".

- Descrizione della zona.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella prima periferia del Comune di Forlì, all'interno di una zona completamente urbanizzata, che

negli ultimi anni ha avuto un notevole sviluppo edilizio.

La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici, essendo ben servita da arterie stradali di medio - grande importanza in buono stato di manutenzione e di conservazione.

- Descrizione generale.

Si tratta di un fabbricato condominiale che comprende otto appartamenti e un ambulatorio, oltre a locali di servizio, come risulta dall'elenco catastale di beni, che viene allegato.

Si tratta di un fabbricato in muratura che si eleva per due piani fuori terra oltre al sottotetto e una parte di interrato. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con un ampliamento "una Tantum" con la realizzazione di una corpo, più basso, adiacente a quello principale.

Un secondo corpo di fabbrica, staccato da quello principale e posto sul confine Ovest, comprende tre autorimesse e un ripostiglio.

Sull'area cortilizia sono stati ricavati dieci posti auto scoperti (compreso quello che occupa parte della proprietà) e due aree di uso esclusivo accorpate ai Subalterni 26 e 28.

L'area è parzialmente pavimentata con mattonelle autobloccanti e una griglia di cemento, nell'area adibita ai posti auto.

Per quanto riguarda le parti comuni, le stesse non sono ancora completate poiché mancano le recinzioni, l'asfaltatura sul fronte strada e l'installazione dei cancelli d'ingresso, il piazzale presenta degli avvallamenti e delle di sconessioni, con chiusine e caditoie rotte.

Sono, inoltre, da completare le opere relative all'impianto elettrico esterno e all'impianto gas (vedi verbale del 08/03/07 redatto dal tecnico dell'AUSL).

Esternamente il fabbricato è completamente tinteggiato e dotato di scuroni in legno verniciato ai vani finestra. Il corpo di fabbrica più basso è finito con mattone “faccia vista”.

La copertura è a falde con sovrastante manto di copertura in laterizio, i canali di gronda e pluviali sono in rame.

- Descrizione e valutazione delle singole unità.

Premesso che per quanto riguarda la scelta del criterio di stima, nel caso specifico, si ritiene procedere con la stima per comparazione, basando la valutazione sull'applicazione di valori pervenuti allo scrivente attraverso le informazioni ricevute anche dagli operatori del settore immobiliare della zona, direttamente interpellati dallo scrivente.

Per la valutazione delle singole unità si farà riferimento ad un valore base, identico per tutti i beni, applicando allo stesso dei coefficienti di merito o di differenziazione, relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene.

Dalle informazioni assunte relativamente ad unità abitative, facenti parte di fabbricati condominiali, emerge un valore medio di mercato pari a € **2.500,00.**

*** Subalterno 25.**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra in corpo adiacente a quello principale.

L'appartamento alla data dei sopralluoghi risultava occupato, pertanto non è stato possibile ispezionarlo internamente, per verificare la tipologia e la qualità dei materiali e lo stato degli stessi.

Sulla base delle planimetrie catastali e dall'elaborato allegato al Permesso di

Costruire del 17/02/03 e successiva variante del 06/12/05 e 06/04/06, è stata ricavata la disposizione interna dell'unità immobiliare che comprende un soggiorno pranzo il disimpegno con due bagni e una camera da letto e una vano guardaroba. L'alloggio ha un'altezza interna di mt. 2,82 con una superficie commerciale di mq. 63,70.

Prendendo in esame l'ubicazione del bene immobile, le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si intervie sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi)	= 1,00
Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio)	= 1,05
Mercato (richiesta stabile per simili beni)	= 1,00
Funzionalità	= 0,99

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 0,99 = \mathbf{1,04}$$

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

$$V = \text{€ } 2.500,00 * 1,04 = \text{€/mq. } 2.600,00$$

$$V = \text{mq. } 63,70 * \text{€/mq. } 2.600,00 = \text{€ } 165.620,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 165.500,00

* **Subalterno 26.**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra posto all'interno del fabbricato principale, con abbinata piccola porzione di area esclusiva e cantina al piano interrato.

L'appartamento alla data dei sopralluoghi risultava completamente finito con in corso il montaggio di alcuni mobili. Va detto che in occasione dell'ultimo sopralluogo all'interno dell'appartamento vi erano vistose macchie di infiltrazioni da acqua provenienti dal soffitto che avevano interessato la parete esterna del bagno e della camera.

L'appartamento comprende una zona pranzo soggiorno con angolo cottura in nicchia , un disimpegno, due bagni e due camere da letto. L'alloggio presentava una pavimentazione prevalentemente in legno con ceramica nella zona bagni e nella zona cucina. Nel soggiorno era presente un camino, le porte in legno laccato bianco, gli infissi in legno con doppio vetro e scurone esterno. Riscaldamento autonomo con predisposizione di impianto di raffreddamento. Si tratta di un alloggio con buone finiture, al quale è abbinata una porzione di area adiacente e una piccola cantina.

L'alloggio dispone di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La superficie commerciale è stata desunta dagli elaborati di progetto, dai quali risultano le seguenti misure:

Appartamento	Mq. 70,00 al 100%=	Mq. 70,00
Corte esclusiva	Mq. 17,90 al 10%=	Mq. 1,79
Cantina p. interrato	Mq. 10,56 al 50%=	<u>Mq. 5,28</u>
	Complessivamente	Mq. 77,07

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,01
 Mercato (richiesta stabile per simili beni) = 1,00
 Funzionalità = 0,94

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,01 * 1,00 * 0,94 = \mathbf{0,95}$$

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

$$V = € 2.500,00 * 0,95 = € 2.375,00$$

$$V = \text{mq. } 77,07 * €/\text{mq. } 2.375,00 = € 183.041,25$$

arrotondato per effetto commerciale a € 183.000,00

* **Subalterno 27.**

Si tratta di un unità immobiliare ad uso ambulatorio posta al piano terra del fabbricato principale, con abbinata piccolo locale cantina al piano interrato.

Il locale ambulatorio alla data dei sopralluoghi risultava completamente finito. L'unità immobiliare comprende una sala d'attesa, un vano ambulatorio con piccolo ripostiglio, un disimpegno, un ufficio e due bagni.

I locali sono completamente pavimentati con mattonelle di ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con predisposizione di impianto di raffreddamento, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie catastali, dai quali risultano le seguenti misure:

Ambulatorio p. terra	Mq. 73,90 al 100%=	Mq. 73,90
Cantina p. interrato	Mq. 10,10 al 50%=	<u>Mq. 5,05</u>

Complessivamente Mq. 78,95

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,01

Mercato = 0,95

Funzionalità = 0,98

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,01 * 0,95 * 0,98 = \mathbf{0,94}$$

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

$$V = \text{€ } 2.500,00 * 0,94 = \text{€ /mq. } 2.350,00$$

$$V = \text{mq. } 78,95 * \text{€ /mq. } 2.350,00 = \text{€ } 185.532,50$$

arrotondato per effetto commerciale a € 185.500,00

*** Subalterno 28.**

Si tratta di un appartamento posto al piano terra posto all'interno del fabbricato principale, con abbinata porzione di area esclusiva e locale ad uso ripostiglio in corpo staccato.

L'appartamento che, alla data dei sopralluoghi risultava completamente finito, comprende una zona pranzo soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni e due camere da letto. L'alloggio presentava una pavimentazione in legno nelle camere da letto e in ceramica negli altri

ambienti.

All'appartamento è abbinato un locale ad uso ripostiglio, posto in corpo staccato rispetto al fabbricato condominiale principale, raggiungibile dall'area cortilizia esclusiva dell'appartamento. L'area cortilizia è pavimentata con mattonelle di ceramica in corrispondenza dei marciapiedi, con la parte residua in terra.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

Si tratta di un alloggio con buone finiture, al quale è abbinata un'ampia porzione di area adiacente e un piccolo locale ripostiglio staccato.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Appartamento p. terra	Mq. 79,30 al 100%=	Mq. 79,30
Ripostiglio al p. terra	Mq. 16,80 al 75%=	Mq. 12,60
Corte esclusiva	Mq. 89,40 al 10%=	<u>Mq. 8,94</u>
	Complessivamente	Mq. 100,84

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi)	= 1,00
Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio)	= 1,00
Mercato (richiesta stabile per simili beni)	= 1,00
Funzionalità	= 0,90

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 = \mathbf{0,90}$$

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

$$V = € 2.500,00 * 0,90 = € 2.250,00$$

$$V = \text{mq. } 100,84 * €/\text{mq. } 2.250,00 = € 226.890,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 227.500,00

NB: l'area cortilizia abbinata in modo esclusivo all'appartamento, sconfina sulla proprietà 426 di altra proprietà.

* **Subalterno 31.**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto.

L'appartamento comprende al piano primo una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente una camera da letto, un disimpegno di arrivo delle scale, un bagno, un ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo.

Il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato.

La pavimentazione dell'alloggio è in legno nelle camere da letto e in ceramica negli altri locali.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e scurone esterno.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo, di allaccio

acqua, gas e energia elettrica.

Nella zona sottotetto, in difformità al progetto autorizzato, è stata ricavata una doccia nel disimpegno e un doppio volume aperto sul soggiorno.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Appartamento al p. primo	Mq. 50,80 al 100%=	Mq. 50,80
Terrazzo al p. primo	Mq. 39,60 al 50%=	Mq. 19,80
Sottotetto	Mq. 44,00 al 75%=	<u>Mq. 33,00</u>
	Complessivamente	Mq. 103,60

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi)	= 1,00
Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio)	= 1,00
Mercato (richiesta stabile per simili beni)	= 1,00
Funzionalità	= 0,93

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,93 = \mathbf{0,93}$$

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

$$V = € 2.500,00 * 0,93 = € 2.325,00$$

$$V = mq. 103,60 * €/mq. 2.325,00 = € 240.870,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 240.900,00

* Subalterno 32.

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto.

L'appartamento comprende al piano primo una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura e un piccolo w.c., mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente, oltre al disimpegno di arrivo delle scale, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio.

Il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato.

La pavimentazione dell'alloggio è prevalentemente in legno, ad esclusione della zona cucina che è in mattonelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e scurone esterno.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ferro e caldaia a gas, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Appartamento p. primo	Mq. 31,30 al 100%=	Mq. 31,30
Sottotetto	Mq. 34,00 al 75%=	<u>Mq. 25,50</u>
	Complessivamente	Mq. 56,80

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro

1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,00

Mercato (richiesta buona per simili beni) = 1,05

Funzionalità = 1.00

Coefficiente globale pari a :

$$\mathbf{KT} = 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1.00 = \mathbf{1.05}$$

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

$$V = \text{€ } 2.500,00 * 1.05 = \text{€ } 2.625,00$$

$$V = \text{mq. } 56,80 * \text{€}/\text{mq. } 2.625,00 = \text{€ } 149.100,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 150.000,00

* **Subalterno 33.**

Si tratta di un monolocale posto al piano primo del fabbricato condominiale.

L'appartamento si compone di un unico vano oltre ad un bagno con anti bagno. L'appartamento alla data dei sopralluoghi si presentava completamente finito. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica, le porte interne sono in legno laccato bianco e il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

L'unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas e termosifoni in ferro, dispone anche di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla

quale risultano le seguenti misure:

Appartamento al p. primo Mq. 42,20 al 100%= Mq. 42,20

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,00

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,00

Mercato (richiesta stabile per simili beni) = 0,99

Funzionalità = 0,96

Coefficiente globale pari a :

KT = 1,00 * 1,00 * 0,99 * 0,96 = 0,95

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

$V = € 2.500,00 * 0,95 = € 2.375,00$

$V = \text{mq. } 42,20 * €/\text{mq. } 2.375,00 = € 100.225,00$

arrotondato per effetto commerciale a € 100.200,00

* **Subalterno 35.**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto.

L'appartamento comprende al piano primo un piccolo locale ingresso, una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura in nicchia, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente una

camera da letto, un disimpegno di arrivo delle scale, un bagno, un ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo.

Il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato che presentava danni di infiltrazioni d'acqua, soprattutto all'interno del bagno.

La pavimentazione dell'alloggio è in legno nelle camere da letto e in ceramica negli altri locali.

I bagni sono rivestiti alle pareti con mattonelle di ceramica e sono dotati tutti i vasi sanitari. Il bagno del piano primo è dotato di vasca idromassaggio.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, e gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e scurone esterno.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

L'appartamento presenta delle ottime rifiniture e degli ottimi materiali.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Appartamento p. primo	Mq. 59,90 al 100%=	Mq. 59,90
Terrazzo al p. primo	Mq. 38,90 al 50%=	Mq. 19,45
Sottotetto	Mq. 31,20 al 75%=	<u>Mq. 23,40</u>
	Complessivamente	Mq. 102,75

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi)	= 1,01
Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio)	= 0,97
Mercato (richiesta stabile per simili beni)	= 1,00
Funzionalità	= 0,96

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,01 * 0,97 * 1,00 * 0,96 = \mathbf{0,94}$$

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

$$V = € 2.500,00 * 0,94 = € 2.350,00$$

$$V = \text{mq. } 102,75 * €/\text{mq. } 2.350,00 = € 241.460,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 241.500,00

*** Subalterno 36.**

Si tratta di un locale ad uso garage posto all'interno del corpo staccato al corpo principale. Il locale ha un'altezza utile netta interna di mt. 2,57. L'accesso al garage è possibile per mezzo di una porta basculante in ferro..

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

$$\text{Garage} \quad \text{Mq. } 16,70 \text{ al } 50\% = \text{Mq. } 8,35$$

$$V = \text{mq. } 8,35 * €/\text{mq. } 2.500,00 = € 20.875,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 21.000,00

*** Subalterno 37.**

Si tratta di un locale ad uso garage posto all'interno del corpo

staccato al corpo principale. Il locale ha un'altezza utile netta interna di mt.2,57. L'accesso al garage è possibile per mezzo di una porta basculante in ferro. La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Garage Mq. 16,70 al 50%= Mq. 8,35

$V = \text{mq. } 8,35 * \text{€/mq. } 2.500,00 = \text{€ } 20.875,00$

arrotondato per effetto commerciale a € 21.000,00

*** Subalterno 38.**

Si tratta di un locale ad uso garage posto all'interno del corpo staccato al corpo principale. Il locale ha un'altezza utile netta interna di mt.2,57. L'accesso al garage è possibile per mezzo di una porta basculante in ferro.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Garage Mq. 16,70 al 50%= Mq. 8,35

$V = \text{mq. } 8,35 * \text{€/mq. } 2.500,00 = \text{€ } 20.875,00$

arrotondato per effetto commerciale a € 21.000,00

*** Subalterno 42**

Si tratta di un posto auto scoperto posto al centro dell'area cortilizia che fronteggia l'alloggio identificato con il subalterno n° 26.

In pratica si tratta di un posto auto solo virtuale, poiché di fatto è inutilizzabile, in quanto l'eventuale parcheggio sull'area che delimita il posto auto impedirebbe la manovra di parcheggio nei posti auto frontali, situati

lungo la rete di confine.

A parere dello scrivente non è possibile la vendita di detto posto auto.

Valore teorico € 5.000,00.

* **Subalterno 51.**

Si tratta di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale con abbinato piano sottotetto e un locale cantina al piano interrato.

L'appartamento comprende al piano primo un piccolo corridoio di ingresso, una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, un bagno con anti bagno, mentre al piano sottotetto, accessibile per mezzo di una scala a giorno in legno sul soggiorno-pranzo, è presente una camera da letto, un disimpegno di arrivo delle scale, un bagno, un ripostiglio.

Il piano sottotetto ha un'altezza media di mt. 2,40, ed ha il solaio in legno a vista con travi lamellari, perlinato e tetto ventilato.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo, di allaccio acqua, gas e energia elettrica.

All'appartamento è abbinato un locale cantina al piano interrato, raggiungibile per mezzo del vano scale condominiale.

Le finiture interne sono corrispondenti a quelle degli altri alloggi.

La superficie commerciale è stata desunta dalla planimetria catastale, dalla quale risultano le seguenti misure:

Appartamento p. primo	Mq. 42,40 al 100%=	Mq. 42,40
Sottotetto	Mq. 39,00 al 75%=	Mq. 29,25
Cantina al p. interrato	Mq. 4,30 al 50%=	<u>Mq. 2,15</u>

Complessivamente Mq. 73,80

Prendendo in esame le sue attuali caratteristiche di rifinitura e lo stato dello stesso, si interviene sul prezzo al metro quadro con dei parametri di merito relativi condizioni principali, pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali nuovi) = 1,01

Condizioni estrinseche (ubicazione rispetto al condominio) = 1,02

Mercato (richiesta stabile per simili beni) = 1,00

Funzionalità = 1,00

Coefficiente globale pari a :

$$KT = 1,01 * 1,02 * 1,00 * 1,00 = \mathbf{1,03}$$

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

$$V = \text{€ } 2.500,00 * 1,03 = \text{€ } 2.575,00$$

$$V = \text{mq. } 73,80 * \text{€}/\text{mq. } 2.575,00 = \text{€ } 190.035,00$$

arrotondato per effetto commerciale a € 190.000,00

*** Subalterni 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 - 65 e 66 – legati alla particella 2153 con i subalterni 1 -2 -3 -4 -5 -6 -7 -8 e 9.**

Si tratta di posti auto scoperti posizionati lungo la recinzione Est della corte. La superficie di ciascun posto è di circa 10.00 metri ad eccezione dei posti auto identificati con il subalterno 58 e 66 che risultano di dimensioni ridotte rispetto agli altri.

Ai suddetti posti auto viene attribuito un valore forfettario unitario pari a € 10.000,00 ciascuno.

Complessivamente quindi n° 9 * € 10.000,00 = **€ 90.000,00.**

* **Subalterno 67.**

Si tratta di un'area urbana di proprietà del fallimento a forma triangolare di piccole dimensioni (di 5 mq.) attualmente accorpata alla Particella 5 subalterno 69 di altra proprietà

Il subalterno 67 è, quindi, privo di valore commerciale nona vendo la superficie minima per essere utilizzato come posto auto.

* **Subalterni 70 e 71.**

Si tratta di due aree urbane ricavate dal ex subalterno 53.

Il frazionamento si è reso necessario in quanto il muretto che divide la proprietà del fallimento con quella adiacente è erroneamente posizionato sull'area del fallimento.

Valore subalterno 70 **€ 5.714,28**

Valore subalterno 71 **€ 4.285,72**

* **Cantine al piano interrato** (ex subalterno 52).

Si tratta di vani posti al piano interrato del fabbricato principale raggiungibili dal vano scale comune (subalterni 29 e 41), poco funzionali, per i quali si ritiene di applicare un coefficiente commerciale riduttivo al 40%.

- **Subalterno 72**

Mq. 8,90 al 40% (coeff. Commerciale)= Mq. 3,56

V: = Mq. 3,56 * € 2.500,00 = **€ 8.900,00**

- **Subalterno 73**

Mq. 12,70 al 40% (coeff. Commerciale)= Mq. 5,08

V: = Mq. 5,08 * € 2.500,00 = **€ 12.700,00**

- Subalterno 74

Mq. 7,90 al 40%(coeff. Commerciale)= Mq. 3,16

V: = Mq. 3,16 * € 2.500,00 = **€ 7.900,00**

-3.0) nell'ipotesi di più quote, accerti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda vivibilità, a predisporre un progetto di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

Per il bene sopra descritto e valutato non si pone il problema di una divisione in quanto la proprietà fallita risulta essere l'unica proprietaria dell'immobile.

- 4.0) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili;

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì lo scrivente ha provveduto a richiedere copia della mappa catastale del terreno e delle planimetrie catastali.

- 5.0)Omissis...

-6.0) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non sono emerse omissioni fiscali del tipo indicato.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso dell'immobile/degli immobili, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es.

contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso alleggi tutti i documenti rinvenuti;

Sulla base degli ultimi sopralluoghi gli immobili sono risultati completamente liberi. Solo il subalterno 27 risultava occupato da uno studio dentistico il quale riteneva di avere il possesso dell'immobile in base alla promessa di vendita redatta il 31/03/2004 e trascritta in data 06/04/2004 Art. 4.044.

-8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello/degli stesso/stessi o connessi con il suo/loro carattere storico-artistico (es: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Come si evince dall'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritto a Forlì il 06/04/2004, veniva instaurata servitù perpetua di

passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo ed in qualsiasi ora del giorno e della notte, da esercitarsi sulla corsia di accesso carrabile e pedonale a favore del fondo distinto con i subalterni 56, 68 e 69 (già subalterno 24) sul fondo servente distinto con i subalterni 54 e 55 (già subalterno 23), nonché per l'accesso ai vani contatori che verranno posizionati all'ingresso dell'erigendo fabbricato.

Con lo stesso atto veniva inoltre stabilito che il proprietario del fondo dominante avrebbe avuto diritto ad avere gratuitamente l'utilizzo di due vano contatori e copia di due paia di chiavi per l'accesso pedonale, nonché di due telecomandi per l'apertura del cancello carrabile. Si stabilivano anche le modalità per il pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti oggetto di accordo (vedi atto pubblico del 31/03/2004 Art. 4048/2004).

-9.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non sono emersi ulteriori vincoli del tipo indicato.

- 10.0) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge e con quali oneri prevedibili;

* In data 18/02/2003 il Comune di Forlì rilasciava Permesso di Costruire n° 006 del 17/02/2003 (Prot. Gen. n° 1265/2003) per la ristrutturazione (con vincolo PRG 2000) e ampliamento una tantum (PRG

2000), con parziale cambio d'uso da rurale a civile abitazione del fabbricato sito in via B. Berardi nn° 6/8.

* In data 18/02/2003 veniva depositata presso il Comune di Forlì dichiarazione del tecnico progettista e Direttore Lavori, con la quale si attestava che nella medesima giornata sarebbe stato comunicato l'inizio lavori con l'installazione del cantiere tramite posizionamento della recinzione e delimitazione dell'area oltre al trasporto del materiale edile necessario alla Ditta esecutrice dei lavori.

* In data 18/03/2003 veniva depositata Comunicazione di Inizio Lavori.

* In data 28/05/2004 (Prot. Gen. 26347) veniva presentata presso il Comune di Forlì richiesta di voltura del permesso di costruire n° 006 del 17/02/2003.

* In data 22/07/2004 il Comune di Forlì a seguito della richiesta di voltura, volturava il Permesso di Costruire n° 006 del 2003.

* In data 06/12/2005 (Prot. n° 58650) veniva presentato presso gli uffici del Comune di Forlì Denuncia di Inizio Attività (DIA) per l'esecuzione di modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 006/2003. Le modifiche da realizzare riguardavano essenzialmente in lievi modifiche da realizzare all'interno delle unità immobiliari suddivise per i tre piani, senza alterare la sagoma dell'edificio, la sua volumetria né tanto meno la sua collocazione planimetrica.

* In data 06/04/2006 (P.G. 0017852) veniva presentata presso gli uffici del Comune di Forlì Denuncia di Inizio Attività (DIA) per opere di completamento al Permesso di Costruire.

I lavori da eseguire riguardavo:

- lievi variazioni nelle altezze nette di alcuni vani del piano terra e primo;
- realizzazione di zona sterilizzazione di dimensioni cm. 287*140 tramite l'installazione di parete in cartongesso (h. cm. 200) all'interno del locale adibito ad ambulatorio medico dentistico;
- modifica dei versi di apertura di alcune porte interne;
- modeste variazioni planimetriche del locale pranzo soggiorno dell'unità immobiliare contraddistinta con il n° 4;
- eliminazione del pergolato individuato nel terzo a copertura dell'unità immobiliare n° 4 posta sul retro del fabbricato.

* In data 28/11/2006 l'Hera Forlì-Cesena s.r.l. rilasciava Autorizzazione n° 325 del 28/11/2006 Prot. 35538 MG/ag con la quale attestava l'idoneità alla scarico di acque reflue domestiche nella fognatura separata di via Bernardi con recapito all'impianto di trattamento di acque reflue urbane di Forlì provenienti dall'edificio Residenziale di via Biagio Bernardi n° 6/8.

* In data 08/03/2007 l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Forlì ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso il fabbricato condominiale, redigendo verbale di sopralluogo n° 064.

Dal medesimo verbale di sopralluogo emerge che:

- all'interno dell'unità immobiliare identificata con l'int. 3 erano presenti vistosi segni di umidità tra parete e pavimento nel locale camera da letto;
- all'interno dell'unità immobiliare identificata con l'int. 9 è stata accertata la perdita di acqua dal tetto, uso improprio dello sgabuzzino del sottotetto utilizzato come bagno, doccia nel corridoio;

- tutti gli impianti a gas non sono realizzati nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza, ecc.....

* Il Comune di Forlì con lettera del 14/03/2007 Prot. Gen. 47089/06 comunicava alla Curatrice del Fallimento, al Direttore Lavori e all'impresa che non poteva essere rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità, in quanto dal sopralluogo eseguito il giorno 08/03/2007, dal tecnico dell'AUSL, è risultato che l'impianto a gas non è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche di sicurezza.

-11.0) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Gli immobili sono soggetti alla vendita ad IVA:

- 12.0) Conclusioni riepilogative.

Fabbricato condominiale ubicato in Comune di Forlì via Biagio Bernardi n°6/8 composto da otto appartamenti e un ambulatorio, oltre a locali di servizio, identificato al **C.E.U.** del Comune di Forlì

al **Foglio 221;**

Particella 5 sub. ni 25 – 26 - 27 – 28 – 31 - 32 – 33 – 35- 36 – 37 – 38 – 42 – 51– 67, nonché sub. 58 legato alla Part. 2153 sub. 1, sub. 59 legato alla Part. 2153 sub. 2, sub. 60 legato alla Part. 2153 sub. 3, sub. 61 legato alla Part. 2153 sub. 4, sub. 62 legato alla Part. 2153 sub. 5, sub. 63 legato alla Part. 2153 sub. 6, sub. 64 legato alla Part. 2153 sub. 7, sub. 65 legato alla Part. 2153 sub. 8 , sub. 66 legato alla Part. 2153 sub. 9; subalterno 70, 71, 72, 73 e 74.

* in testa alla ditta **Immobiliare D'Elia s.r.l.** con sede in Forlì, proprietaria per 1/1.

Il tutto eretto su un lotto di terreno, che ne costituisce l'area di sedime e di pertinenza, identificato al **C.T.** del Comune di Forlì

al **Foglio 221,**

Particella 5, Ente Urbano di mq. 1.406 (catastali).

Relativamente alla superficie indicata catastalmente alla particella 5, va precisato che la stessa comprende anche l'area acquistata dal confinante, distinta al **C.E.U.** del Comune di Forlì al Foglio 221, Particella 5 Subalterni 56, 68 e 69 di mq. 395 complessivi.

Quindi, la superficie catastale esatta dell'area del fabbricato del compendio fallimentare è di **mq. 1.011 catastali.**

Nonché **particella 2153 del Foglio 221 di detto Comune**, Ente Urbano di mq. 20. (catastali)

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni distinte al **C.E.U.** del medesimo Comune, al **Foglio 221;**

- **Particella 5 subalterno 29** (BCNC ingresso e porticato) comune ai subalterni 25, 26,27, 28, 31, 32, 33, 35, 51, 72, 73 e 74.

- **Particella 5 subalterno 40** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 31, 32, 33, 35, 51.

- **Particella 5 subalterno 41** (BCNC vano scala e corridoio) comune ai subalterni 26, 27, 51, 72, 73 e 74.

- **Particella 5 subalterno 54** (corte BCNC a tutti i subalterni);

- **Particella 5 subalterno 55** (corte BCNC a tutti i subalterni).

Sull'area cortilizia distinta con i subalterni 54 e 55 è costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo ed in qualsiasi ora del giorno e della notte, da esercitarsi sulla corsia di accesso carrabile e pedonale a favore del fondo distinto con i subalterni 56, 68 e 69 (già subalterno 24) sul fondo servente distinto con i subalterni 54 e 55 (già subalterno 23), nonché per l'accesso ai vani contatori che verranno posizionati all'ingresso dell'erigendo fabbricato, etc..

Valore dei singoli immobili:

Particella 5 sub. 25	€ 165.500,00
Particella 5 sub. 26	€ 183.000,00
Particella 5 sub. 27	€ 185.500,00
Particella 5 sub. 28	€ 227.500,00
Particella 5 sub. 31	€ 240.900,00
Particella 5 sub. 32	€ 150.000,00
Particella 5 sub. 33	€ 100.200,00
Particella 5 sub. 35	€ 241.500,00
Particella 5 sub. 36	€ 21.000,00
Particella 5 sub. 37	€ 21.000,00
Particella 5 sub. 38	€ 21.000,00
Particella 5 sub. 42	€ 5.000,00
Particella 5 sub. 51	€ 190.000,00
Particella 5 sub. 67	Senza valore
Particella 5 sub. 58 legato alla Part. 2153 sub. 1	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 59 legato alla Part. 2153 sub. 2	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 60 legato alla Part. 2153 sub. 3	€ 10.000,00

Particella 5 sub. 61 legato alla Part. 2153 sub. 4	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 62 legato alla Part. 2153 sub. 5	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 63 legato alla Part. 2153 sub. 6	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 64 legato alla Part. 2153 sub. 7	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 65 legato alla Part. 2153 sub. 8	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 66 legato alla Part. 2153 sub. 9	€ 10.000,00
Particella 5 sub. 70	€ 5.714,28
Particella 5 sub. 71	€ 4.285,72
Particella 5 sub. 72	€ 8.900,00
Particella 5 sub. 73	€12.700,00
Particella 5 sub. 74	<u>€ 7.900,00</u>
Totale complessivo	€ 1.881.600,00

Le unità immobiliari che compongono il fabbricato condominiale, sono sprovviste di Certificato di Conformità edilizia e Abitabilità.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione.

Cesena, 09/09/2009

Con Ossequio

il C.T.U. geometra Roberto Zanella