

TRIBUNALE DI FORLÌ

OGGETTO: relazione di stima relativa all'esecuzione immobiliare

promossa da:

BANDINI ADRIANA, BANDINI CLAUDIA, BANDINI CINZIA

contro

procedura n. **8/2006**

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- stato di famiglia e di residenza
- planimetrie e visure catastali
- visure agenzia del territorio
- concessione in sanatoria

TRIBUNALE DI FORLÌ

OGGETTO: relazione di stima relativa all'esecuzione immobiliare
promossa da:

BANDINI ADRIANA, BANDINI CLAUDIA, BANDINI CINZIA

contro

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima relativa all'Esecuzione Immobiliare n. **8/2006** promossa da Bandini Adriana, Bandini Claudia, Bandini Cinzia contro OMISSIS

Con ordinanza del 25.07.2006 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Manuela Velotti nominava il sottoscritto Arch. Enrico Morandi nato a Forlì il 16.02.1965 (cod. fisc.: MRN NRC 65B16 D704N) con studio in Forlì via delle Torri n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 557 ed all'Albo speciale dei periti di Codesto Tribunale, consulente tecnico nella esecuzione immobiliare promossa da: Bandini Adriana, Bandini Claudia, Bandini Cinzia contro Omissis.

In data 25.07.2006 il sottoscritto prestava giuramento di rito davanti al Giudice delle Esecuzioni, che gli poneva il seguente quesito:

- identifichi il C.T.U. il bene oggetto di pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali, controllando se corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e descriva l'immobile, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati;
- prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie dell'immobile di cui all'atto di pignoramento;

- 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;
- dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, 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), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento, precisando le modalità del deposito nell'interesse dei creditori), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, 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 allegghi tutti i documenti rinvenuti;
- provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile pignorato, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria (es.: vincoli condominiale, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc...), che resteranno a carico dell'acquirente;
- provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene 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;
- acquisisca il numero di codice fiscale del debitore;
- acquisisca l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, con eventuali annotazioni marginali, presso il Comune ove lo stesso fu celebrato;

- provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
- provveda entro 45 giorni della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, ad inviare copia dell'elaborato al creditore precedente, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica;
- provveda a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato, unendo due copie in formato cartaceo e una copia su supporto informatico elaborata in formato PDF; provveda inoltre a depositare attestazione degli invii previsti al precedente punto, la nota professionale e i documenti oggi ritirati.

OPERAZIONI EFFETTUATE :

- Visure catastali effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Forlì;
- Visure ipotecarie presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Forlì;
- Sopralluogo presso l'immobile pignorato per accertarne la consistenza;
- Acquisizione di documentazione varia.

INDICE DEI CAPITOLI :

- 1) descrizione della zona e dei beni;
- 2) visure catastali;
- 3) trascrizioni ed iscrizioni;
- 4) profilo edilizio-urbanistico;
- 5) criteri di stima assunti e valutazione;
- 6) riepilogo;
- 7) allegati.

Capitolo 1

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in località Ospedaletto, nella prima periferia a nord-est dell'abitato di Forlì, nelle vicinanze del cimitero monumentale; esso dista pochi metri dalla via Ravennana in un tratto della stessa percorso da notevole traffico

sia leggero che pesante, considerando la vicinanza della zona al casello autostradale e al bivio con la statale Cervese.

Il fabbricato ha il muro di confine perpendicolare la strada in comune con la proprietà adiacente; esso è composto da un corpo principale a due piani fuori terra prospiciente la strada e da un corpo secondario che si staglia nel retro ad un solo piano fuori terra adibito a servizi. Il piano terra è composto da un piccolo negozio con una vetrina prospiciente la strada e da un retro buio; nel retro dell'unità ad uso commerciale è posto un vano adibito a zona giorno dell'appartamento; la scala a rampa unica, permette di raggiungere il piano primo, composto da tre camere da letto e dal servizio igienico. La corte esterna di pertinenza delle suddette unità, adibita a parcheggio e a verde, ha una superficie di circa mq 190.

Il fabbricato è disabitato da diversi anni e versa in scarse condizioni di conservazione e manutenzione in quanto sia le strutture portanti che gli impianti tecnologici sono ancora quelli originari della sua costruzione. Nelle murature del piano terra sono evidenti i segni dell'umidità ascendente che hanno scrostato sia l'intonaco che la tinteggiatura. L'impianto di riscaldamento è inesistente e l'impianto elettrico non è certo conforme alle normative attuali. I serramenti esterni sono in legno verniciato come le persiane. Il fabbricato necessita quindi di un radicale intervento di restauro e risanamento sia nelle strutture che nelle opere di rifinitura quali pavimentazioni, servizi igienici, serramenti sia interni che esterni, impianti tecnologici, ecc.

Capitolo 2

VISURE CATASTALI

Intestazione:

identificativi catastali:

l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Forlì nel foglio n. 148 con la particella n. 48 sub 1 cat. A74 cl. 4 vani 5,5 R.C. €326,66, particella n. 48 sub 2 cat.

C/1 cl. 8 mq 15 R.C. € 519,81, confina con la via Ravennana, ragioni Omissis, Omissis, eredi Omissis, salvi altri, ecc.

Detto immobile (fra coperto e scoperto) è inoltre distinto nella tavole del N.C.T. del Comune di Forlì nel foglio n. 148 con la particella n. 48 di mq 255 (ente urbano).

Capitolo 3

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Trascrizioni:

1) Dichiarazione di successione legittima apertasi in data 07.04.1994, registrata all'Ufficio del Registro di Forlì al n. 44 vol. 569, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 01.08.1996 art. 6033,

- contro Omissis

- a favore Omissis n. a Forlì il 25.12.1964

- immobile: quota di nuda proprietà in ragione di 1/3 (la quota è gravata da usufrutto uxorio a favore di Omissis) su fabbricato in Forlì via Ravennana n. 340 distinto al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio n. 148 con la particella n. 48 sub 1 cat A/4 cl. 4 v. 5,5 R.C. € 326,66 e particella n. 48 sub 2 cat. C/1 cl. 8 mq 15 R.C. € 519,81.

2) Riunione di usufrutto in seguito al decesso avvenuto in data 31.05.2005 dell'usufruttuaria Sig.ra Omissis, registrato all'Ufficio di Forlì al n. 75 vol. 63 del 29.05.2006

3) Verbale di pignoramento di immobili su atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Forlì in data 11.07.2005 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Forlì in data 15.07.2005 art. 8445,

- immobile: quota di comproprietà in ragione di 1/3 su fabbricato sito in Forlì via Ravennana n. 340, distinto al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio n. 148

con la particella n. 48 sub 1 cat A/4 cl. 4 v. 5,5 R.C. €326,66 e particella n. 48 sub 2 cat C/1 cl. 8 mq 15 R.C. €519,81.

4) Verbale di pignoramento di immobili su atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Forlì in data 28.12.2005 trascritto presso l'Ufficio del territorio di Forlì in data 10.01.2006 art. 301,

- immobile: quota di comproprietà in ragione di 1/3 su fabbricato sito in Forlì via Ravennana n. 340. distinto al catasto fabbricati di detto Comune nel foglio n. 148 con la particella n. 48 cat. A/4 cl. 4 v. 5,5 R.C. €326,66 e particella n. 48 sub 2 cat C/1 cl. 8 mq 15 R.C. €519,81.

iscrizioni:

Capitolo 4

PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

La costruzione del fabbricato in oggetto risale probabilmente ai primi decenni del novecento. In seguito a domanda di condono edilizio per la costruzione dei servizi igienici al piano primo a sbalzo e per la trasformazione dei vani cucina-pranzo in negozio-retro, è stata rilasciata dal Comune di Forlì la Concessione in sanatoria n. 4292 del 18.07.1990 (P.G. n. 15187/86 R.U. n. 5236/86 U.C. n. 2193) e il certificato di usabilità n. 8255 del 26.06.1992.

Detto fabbricato è distinto nelle tavole del vigente P.R.G. con la tipologia A4.2 (*tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica*). Per tali fabbricati le categorie di intervento sono: il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici o tipologici per il fabbricato principale, per gli altri sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione.

Capitolo 5

CRITERI DI STIMA ASSUNTI E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è quello del 'valore di mercato'; se esegue la valutazione per comparazione considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili di analoghe caratteristiche e condizioni presenti sul mercato odierno del luogo.

La valutazione viene eseguita col metro di misura della superficie commerciale, tenendo conto delle singole destinazioni dei vani, applicando loro una percentuale di incremento svalutativo secondo l'uso. Per fissare il prezzo base a metroquadrato si tiene conto della sua ubicazione, della consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, della dotazione e delle caratteristiche degli impianti tecnologici, nonché del grado di commerciabilità, di accessibilità, ecc.

Piano terra - primo : mq. 128,90

Proservizi p. terra mq. 25,60 x 0,60 : mq. 15,36

Area scoperta mq. 168,00 x 0,15 : mq. 25,20

~~~~~

sup. commerciale : mq. 169,46

mq. 159,46 x €/mq. 1120,00 = € 178.595,00 x 1/3 = € 59.531,00 = € 59.500,00

## Capitolo 6

### RIEPILOGO

Quota di 1/3 su fabbricato composto da negozio, appartamento, servizi nonché corte esclusiva posto in Forlì località Ospedaletto via Ravennana n. 340:

**lotto unico : € 59.500,00**

(Euro cinquantanovecinquecento/00)

## Capitolo 7

### ALLEGATI

La presente relazione di stima si compone di:

- documentazione fotografica
- estratto di mappa del N.C.E.U.
- planimetrie catastali
- visure catastali
- stato di famiglia e di residenza
- concessione in sanatoria
- visure agenzia del territorio
- stralcio P.R.G. attuale

il c.t.u.

arch. Enrico Morandi