

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
*G. E. dott.*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI**

**relativa all'esecuzione immobiliare n. 391/2017**  
promossa da

contro

**esperto stimatore: ing. Alberto Tesei**

via Cavalcavia 71 - I-47521 Cesena FC - tel. e fax +39 0547 22858  
e-mail: teseialberto@gmail.com - c.f. TSELRT61R26C573T - p. IVA 03916760402

## **OPERAZIONI PERITALI**

### INCARICO

In data 20/12/2019, essendo stato nominato esperto stimatore per la valutazione dei beni pignorati, ho prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del modulo di accettazione, inviato telematicamente alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. L'incarico prevedeva di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima del 05/05/2020, data dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., dunque entro il 05/04/2019.

Successivamente per l'emergenza COVID-19 l'udienza è stata rinviata al 15/09/2020 e perciò si prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria entro il 16/07/2020.

### COMUNICAZIONE

Non conoscendo l'attuale residenza del legale rappresentante della società esecutata, ho cercato di raggiungerlo in base a qualche elemento in mio possesso. Ho spedito quindi una raccomandata AR relativa all'avviso di sopralluogo in data 05/03/2020 all'indirizzo della presunta nuova attività dell'esecutato e in data 13/03/2020 sono stato contattato telefonicamente da un familiare dell'esecutato che mi ha manifestato l'intenzione di non presenziare al sopralluogo vista l'emergenza sanitaria in atto all'epoca in Lombardia. Terminata l'emergenza COVID-19, ho nuovamente chiesto al familiare dell'esecutato di essere messo nelle condizioni di accedere all'immobile pignorato, ma mi è stato riferito che non c'era l'intenzione di venire presso l'immobile e che le chiavi per accedere all'immobile non erano più in loro possesso.

A questo punto ho deciso, di comune accordo con il Custode, di accedere cambiando la serratura per permettere l'ingresso all'immobile anche in futuro.

### SOPRALLUOGO

La società esecutata detiene l'intera proprietà di un negozio al piano terra e di un magazzino al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato a Castrocaro Terme e Terra del Sole in viale Marconi, ai numeri civici 88 e 90.

Il giorno 23/06/2020 alle ore 09.30, avendo già esaminato i documenti agli atti e preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'Agenzia del Territorio per il reperimento della documentazione richiesta, mi sono recato presso l'immobile. Il sopralluogo, eseguito in presenza del sig. \_\_\_\_\_, custode dell'esecuzione, unitamente al fabbro che ha aperto la porta, è terminato alle ore 11.30.

Nel corso della visita ho rilevato direttamente e accuratamente tutti gli elementi necessari per eseguire la valutazione e verificare di persona la corrispondenza

tra lo stato reale degli immobili e quello risultante dalla documentazione progettuale.

CREDITORI INTERVENUTI

Dalla documentazione agli atti presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari risultano i seguenti creditori intervenuti:

**NEGOZIO E MAGAZZINO IN VIALE MARCONI 88-90 A CASTROCARO**



**DATI CATASTALI**

L'area sulla quale si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al foglio 23, particella 81 (ente urbano) di mq 1347 del Catasto Terreni del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari risultano identificate come segue:

<i>Fg.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Rendita</i>
23	81	44	C/1	6	54 mq	Totale: 62 mq	Euro 4.880,52

## **CARATTERISTICHE GENERALI**

### UBICAZIONE

L'unità immobiliare pignorata si trova in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, viale Marconi, al piano terra e sottostrada di un fabbricato condominiale ed è costituita da un negozio e un magazzino al n. civico 88-90.

L'immobile è ubicato 13 Km a Sudovest del centro di Forlì ed è raggiungibile tramite la SS67.

### VINCOLI

L'area, compresa nella tavoletta n.254-NE della cartografia del P.T.C.P. in scala 1:25.000, è inclusa nel territorio pianificato.

### DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al RUE vigente, l'area su cui sorge il fabbricato ha la seguente destinazione urbanistica:

- B - Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

## **DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE**

### PROPRIETARIA

#### ACQUISIZIONE DEL BENE

Con atto di trasformazione di società autenticato nelle firme dal Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data 20 dicembre 2000, trascritto a Forlì il 17 gennaio 2001 all'art. 629, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 23, con la particella n. 81 sub. 44, passò alla Ditta " \_\_\_\_\_ " con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Con atto di modifica di denominazione ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ in data 25 febbraio 2010, trascritto a Forti il 9 marzo 2010 all'art. 2664, il detto immobile passò alla Ditta " \_\_\_\_\_ " con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole".

#### ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione allegata agli atti si è riscontrata piena corrispondenza tra i beni pignorati e i loro identificativi catastali.

Il pignoramento del 24/11/2017, rep. Tribunale di Forlì, è stato trascritto a Forlì il 12/12/2017 all'art. 12598 a favore di

soc. cooperativa con sede a Faenza, contro \_\_\_\_\_ sull'intera proprietà delle unità immobiliari urbane a Castrocaro Terme e Terra del Sole Viale Guglielmo Marconi n. 88/90, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro e Terra del Sole, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue:

- foglio 23, part. 81, sub. 44, mq. 54, cat. C/1, cl. 6, Viale Guglielmo Marconi n. 88/90, piano S 1-T, Rendita Euro 4.880,52;

confinante con area condominiale da due lati, parti comuni, salvi altri.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In data 16 gennaio 2018 il Notaio dott. \_\_\_\_\_ ha redatto la relazione notarile sull'immobile pignorato.

In data 09/07/2020 ho effettuato un'ispezione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla quale non risultano formalità successive alla data di trascrizione del pignoramento.

## **CONSISTENZA**

I beni pignorati sono costituiti dall'intera proprietà dell' unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del comune di Castrocaro e Terra del Sole al foglio 23, particella 81, subalterno 44, ubicata al piano terra e sottostrada.

Dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto si rileva quanto segue:

- Il negozio è costituito da un locale risultante dall'unione di due negozi singoli: ciascuno dotato di antibagno, bagno e scala a chiocciola per raggiungere il deposito al piano sottostrada.
- Il negozio ha una superficie totale netta calpestabile di mq. 53,17, i locali accessori, doppi, hanno ciascuno una superficie netta calpestabile di 1,85 mq l'antibagno e di mq. 1,30 il bagno. Il deposito al piano sottostrada ha una superficie netta totale di 40,86 mq.

## DESCRIZIONE

Il negozio e il magazzino si trovano rispettivamente al piano terra e all'interrato di un edificio condominiale a sette piani fuori terra, a pianta rettangolare, realizzato alla fine degli anni 60 con struttura portante in calcestruzzo armato.

Il negozio è la risultante dell'unione di 2 negozi più piccoli, ciascuno con il proprio magazzino al piano interrato, motivo per cui sono presenti 2 wc e 2 vani scala per accedere all'interrato.

La corte intorno al fabbricato, recintata, è parzialmente pavimentata in mattonelle di klinker. Le facciate sono rivestite in parte con elementi in cotto e tinteggiate di bianco nella parte restante. Al piano terra del fabbricato si alternano ampie vetrine, realizzate con infissi in alluminio di colore nero, a tratti rivestiti in cotto o tinteggiati. I balconi ai piani superiori presentano parapetti intonacati e tinteggiati di bianco. Le finestre e le portefinestre sono munite di tapparelle di colore chiaro. L'accesso alle unità immobiliari avviene dal portico realizzato sul retro del fabbricato.

Le pavimentazioni del negozio sono realizzate in ceramica, i battiscopa, ove presenti, sono in legno laccato marrone. Le porte, impiallacciate in legno, presentano colorazioni di fantasia mentre quelle dei bagni presentano un inserto in vetro traslucido. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori mentre i soffitti sono tinteggiati di chiaro. Un bagno è dotato di lavandino e WC mentre il secondo presenta solo una vasca al posto del lavandino; ambedue presentano rivestimenti in ceramica chiara. Gli impianti elettrici sono realizzati sotto traccia, con normale dotazione di punti luce e prese, apparentemente a norma L.46/1990. È presente una pompa di calore con unità esterna collocata sul fianco del fabbricato; per le condizioni in cui si presenta, l'impianto si può ipotizzare non funzionante. Non sono presenti apparecchi per la produzione di acqua calda.

Il locale ad uso deposito situato al piano interrato, è raggiungibile mediante una scaletta a chiocciola metallica posta nei locali di servizio al piano terra; nel secondo vano di servizio la scala d'accesso risulta invece assente.

Le pavimentazioni dell'interrato sono cementizie e di colore rosso, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

Delle bocche di lupo assicurano il ricambio d'aria negli ambienti mentre sono in evidenza tubazioni per la regimazione delle acque del fabbricato.

Lo stato di conservazione dei beni è scadente.

## **CRITERI GENERALI DI STIMA**

### VALORE COMMERCIALE

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i vani principali e per i vani accessori come cantine, soffitte o similari, le superfici sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti comuni o altre unità immobiliari). Per balconi, portici e similari le superfici sono misurate fino al contorno esterno. Per le aree scoperte di uso esclusivo, ove presenti, le superfici sono misurate fino ai confini di proprietà.

A tutte le pertinenze sono applicati opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Il calcolo è stato eseguito seguendo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in accordo anche con quanto indicato dagli standard EVS.

### VENDITA IN LOTTI

L'unità immobiliare pignorata non è stata suddivisa in lotti.

### DIVISIBILITÀ

Il debitore esecutato detiene l'intera proprietà delle unità immobiliari pignorate, pertanto non si è considerata l'ipotesi di redigere un progetto di divisione.

### REGIME FISCALE

La cessione di ciascuno dei beni è esente da IVA salvo opzione del cedente per l'imponibilità; è soggetta all'imposta di registro fissa e alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza per esecuzione di lavori edili n. 4012 del 31/08/1968 rilasciata a per nuova costruzione di fabbricato ad uso condominio e negozi;
- Denuncia di Inizio Attività P.G. 5401 del 09/04/1999 per risanamento conservativo di un negozio.

### ABITABILITÀ

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è stato rilasciato in data 22/07/1970 in seguito all'intervento di nuova costruzione.

### DIFFORMITÀ RILEVATE

Tra gli elaborati grafici relativi al più recente progetto presentato e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti piccole difformità:

- Risulta mancante una delle due scale a chiocciola per scendere al piano deposito sottostrada;
- Nella DIA del 1999 sono indicate due porte di ingresso sul prospetto Sud-Est mentre nella realtà la porta è unica; la seconda porta di ingresso sul prospetto laterale nella realtà ha una mazzetta di 60 cm.

Le difformità sono sanabili senza opere. Per la pratica edilizia si prevede un costo complessivo di € 2.000,00, comprensivo di oblazione e di onorari professionali.

- Si rileva inoltre che nell'unica planimetria del piano sottostrada risalente all'epoca della costruzione (1968) non viene riportata fedelmente la situazione reale.

## **ALTRE CONSIDERAZIONI**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risultano certificazioni relative all'unità immobiliare.

Ho quindi conferito all'ing. \_\_\_\_\_ di Forlì l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La certificazione attesta quanto segue:

- il negozio distinto al sub. 44 è in classe F con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 487,43$  kwh/mq anno.

### STIMA DEI CANONI LOCATIVI

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Castrocaro Terme in zona B1 i valori di locazione mensile al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 6,80 a € 8,70 per i negozi;

Per il negozio è stato stimato un valore inferiore rispetto a quello minimo dell'intervallo (da 1400 €/mq a 1300 €/mq). Per il deposito è stato stimato un valore pari alla metà del valore del negozio e cioè 650 €/mq.

Sono state assunte le proporzionali quotazioni mensili al metro quadrato di € 6,30/mq per il negozio e della metà per il deposito, che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 83 per il negozio e per il magazzino con l'opportuno coefficiente di omogeneizzazione.

- $6,30 \times 83 = € 522,90$  canone locativo del negozio) arrotondato a **€ 520,00**

### CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Il bene non è occupato.

Dall'indagine presso l'agenzia del Territorio non sono stati reperiti contratti di affitto registrati.

### SPESE CONDOMINIALI

Le unità immobiliari pignorate sono incluse nel condominio " \_\_\_\_\_ ", amministrato dal rag. \_\_\_\_\_ di Forlì.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore risulta quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione può essere valutato in circa € 850,00 a carico della proprietà;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;

- le rate scadute a carico della proprietà sono pari a circa €2.740,00;
- da parte del condominio non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativamente ai beni pignorati.

OMISSIONI FISCALI

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

CONFINI

Area condominiale da due lati, parti comuni salvi altri.

## VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Castrocaro Terme in zona B1 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.400,00 a € 1.750,00 per i negozi;

Per il negozio è stato stimato un valore inferiore rispetto a quello minimo dell'intervallo (da 1400 €/mq a 1300 €/mq) in considerazione del fatto che si trova in posizione defilata rispetto al fronte strada. Per il deposito è stato stimato un valore pari alla metà del valore del negozio e cioè 650 €/mq.

Dal rilievo eseguito sul posto e dall'esame degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 83 per il negozio e per il deposito con l'opportuno coefficiente di omogeneizzazione.

$1.300,00 \times 83 = € 107.900,00$  (valore di stima del negozio e del deposito)

Al valore di stima così ottenuto si sottraggono:

- l'importo di € 2.740,00 per spese condominiali insolute a carico della proprietà;
- i costi di € 2.500,00 per la pratica di sanatoria.

Si applica infine una riduzione forfettaria del 10% dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore finale dell'unità stimata, arrotondato, risulta pari a:

**€92.400,00** per il negozio e deposito

Cesena, 13/07/2020

LO STIMATORE  
ing. Alberto Tesei

## **ELENCO ALLEGATI**

- A. PROSPETTO RIEPILOGATIVO**
- B. FOTOGRAFIE**
- C. INQUADRAMENTO GENERALE**
- D. PLANIMETRIE CATASTALI**
- E. ELABORATI PROGETTUALI**
- F. QUOTAZIONI IMMOBILIARI**
- G. REGOLARITÀ EDILIZIA**
- H. ATTO DI PROVENIENZA**
- I. VISURE CATASTALI**
- J. NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO**
- K. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**
- L. VISURA CAMERALE**
- ~~M. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA~~**
- N. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**
- O. SPESE CONDOMINIALI**
- P. CONTRATTI DI LOCAZIONE O COMODATO**
- Q. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**
- R. ISPEZIONE IPOTECARIA**

## SOMMARIO

OPERAZIONI PERITALI	2
DATI CATASTALI	5
CARATTERISTICHE GENERALI	6
DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI	7
CONSISTENZA	8
DESCRIZIONE	9
CRITERI GENERALI DI STIMA	10
REGOLARITÀ EDILIZIA	11
ALTRE CONSIDERAZIONI	13
VALUTAZIONE	14
ELENCO ALLEGATI	15