

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Sezione Civile
Giudice: dott.ssa Valentina Vecchietti



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

relativa alla causa n. 6293/2014 riunita alla 1060/2019
promossa da

contro



consulente tecnico d'ufficio: 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 11/06/2020, essendo stato nominato CTU per la causa sopra indicata, ho prestato il giuramento di rito nell'udienza del 05/11/2020. L'incarico prevede di inviare la bozza dell'elaborato peritale alle parti entro il 20/09/2021.

MOTIVI DELLA CONTROVERSIA

Riguarda la divisione di beni caduti in successione del sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'ordinanza del Giudice del 21/10/2020:

"dica il CTU esaminati i documenti e gli atti di causa, espletati i più opportuni accertamenti anche mediante accesso in loco e sopralluogo, e con autorizzazione all'accesso agli uffici delle PPAA per consultare ed estrarre copia di atti e documenti che siano necessari per rispondere al quesito sottopostogli:

1- *quale sia la attuale consistenza delle masse ereditarie in divisione aggiornando ed integrando la CTU già espletata con la stima degli immobili e dei beni mobili nonché dei valori finanziari caduti in successione;*

2- *dica o confermi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ed amministrativa e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985, stimando i costi per l'eventuale sanatoria;*

3- *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà degli odierni dividendi in relazione ai rispettivi titoli di acquisto, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

4- *quantifichi gli eventuali crediti, se e in quanto documentati agli atti, indicando specificamente i documenti presi a riferimento per tale valutazione, che XXXXXX aveva nei confronti del de cuius XXXXXX, nei confronti della coerede XXXXXX per spese documentate e sostenute nell'interesse della eredità;*

5- *predisponga sulla base di tali accertamenti uno o più progetti divisionali secondo le rispettive quote di proprietà e tenendo conto dei rimborsi spettanti per i rispettivi crediti con determinazione degli eventuali conguagli;*

6-*terti la conciliazione fra le parti."*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice: dott.ssa Valentina Vecchiotti



In data 03/12/2020 per dare inizio delle operazioni peritali si sono riuniti presso il mio studio il geom. XXXXX , CTP per la signora XXXXX e in collegamento da remoto l'avv. XXXXX insieme alla sua assistita signora XXXX XXXX. Nel corso del colloquio l'avv. XXXX chiede di non procedere alla revisione della perizia poiché non è oggetto di contestazione tra le parti.

Il Giudice poiché il CTU che ha redatto la perizia è purtroppo deceduto, stabilisce che sia ripreso lo svolgimento delle operazioni peritali e assegna in seguito, (8 gennaio 2021) un fondo spese allo scrivente CTU.

Dopo vari tentativi di condividere un calendario per effettuare i sopralluoghi negli immobili da periziare, stante la situazione di allarme pandemico, si giunge all'udienza del 3 giugno 2021 dove il Giudice caldeggia un tentativo di conciliazione iniziando

Dopo varie comunicazioni per la condivisione di una data, è stato fissato il tentativo di conciliazione per il 14 luglio 2021 presso lo studio dell'avv. XXXX

Il tentativo di conciliazione non porta a nessun risultato e con l'obiettivo di non dichiararlo fallito il CTU in data 26 luglio, invita le parti a prospettare una possibile divisione dei soli immobili di XXX per poi discuterla insieme dopo la pausa estiva in un nuovo tentativo di conciliazione.

La parte attrice fa avere attraverso il suo legale la sua proposta, mentre gli avvocati XXXXX , subentrati all'avv. XXXXXXX per la parte XXXX , dichiarano che per la divergenza di opinioni manifestatasi il 14 luglio, non si può che procedere con le operazioni peritali.

Dopo aver reso noto la situazione al Giudice, sono stato autorizzato alla ripresa delle operazioni peritali.



RISPOSTE AI QUESITI

1 - Dica il CTU quale sia la attuale consistenza delle masse ereditarie in divisione aggiornando ed integrando la CTU già espletata con la stima degli immobili e dei beni mobili nonché dei valori finanziari caduti in successione;

2 - Dica o confermi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ed amministrativa e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985, stimando i costi per l'eventuale sanatoria;

3 - Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà degli odierni condividenti in relazione ai rispettivi titoli di acquisto, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

BENI IMMOBILI

Di seguito la descrizione del compendio immobiliare

SOPRALLUOGHI

Avendo già esaminato i documenti agli atti e preso contatto con gli Uffici Tecnici Comunali e l'Agenzia del Territorio per il reperimento della documentazione richiesta, ho eseguito i sopralluoghi presso i seguenti immobili:

- Il giorno 30/09/2021 alle ore 15.00 in via Goffredo Mameli 41 a Forlì.
- Il giorno 06/10/2021 alle ore 15.00 in via Silvio Corbari 36 a Forlì.
- Il giorno 13/10/2021 alle ore 15.00 in viale XXXX

I sopralluoghi sono stati eseguiti da me e dal mio collaboratore in presenza delle signore XXXXXX accompagnata dal CTP geom. XXXX di Forlì.

Nel corso delle visite 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.



FORLÌ - VIA GOFFREDO MAMELI 41



Si tratta di un appartamento al terzo piano con cantina al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale ubicato nel centro storico di Forlì.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice dott.ssa Valentina Vecchiatti



DATI CATASTALI

L'area sulla quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia è identificata al foglio 178, particella 160 (ente urbano) di mq 747 del Catasto Terreni del comune di Forlì.

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>
178	160	26	A/2	5	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 116 m	Euro 937,37

Catastralmente l'immobile oggetto di valutazione, si compone di:

- un appartamento al 3° piano (sub.26);
- una cantina al piano interrato raggiungibile con scala interna comune
- BCNC (sub 35) (vani scale, ascensori, portico, ingressi, disimpegni e locali tecnici) a tutti i subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchiotti



CARATTERISTICHE GENERALI

UBICAZIONE

Il bene oggetto di valutazione si trova nel comune di Forlì, in via Mameli n.41, ed è costituito da un appartamento al piano terzo e da una cantina al piano interrato. L'immobile è ubicato in centro storico a Forlì e risale agli anni 60.

CONSISTENZA

Dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto si rileva che l'unità immobiliare è costituita dai seguenti locali: ingresso, cucina, soggiorno disimpegno, un bagno, un wc e due camere da letto. Il locale al piano interrato è una cantina.

Il livello di finitura è buono, l'immobile è stato oggetto di una relativamente recente ristrutturazione.

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.



REGOLARITÀ EDILIZIA

PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 1963-01-30 Licenza edilizia n.29042 rilasciata a
- 1964-01-04 Licenza 30568 P.G. 31518-63
- 1964-09-30 Licenza 31592 variante;
- 1965-04-12 Licenza n. 32456 variante;
- 1966-12-06 Abitabilità;
- 1986 Condonò P.G. 44285-86 a nome
- 1986 Condonò P.G. 48595-86 a nome
- 1995 PG 3611-95 PG 37381-04 aut. edilizia 396-95 installazione tubi gas;
- 2002 PG 36517 DIA (Annullata);
- 2003 PG 17071 DIA
- 2005 PG 39733 DIA
- 2007 PG 27186 DIA

DIFFORMITÀ RILEVATE

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

- Nel locale cantina si è rilevata una larghezza inferiore rispetto alle tavole di progetto mentre nella planimetria catastale risulta avere una superficie inferiore rispetto alla realtà;

Per l'aggiornamento edilizio e catastale si prevede una spesa di € 2.000,00.

DIVISIBILITÀ

L'immobile non si presta ad essere diviso.



ALTRE CONSIDERAZIONI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di certificazione energetica relativa all'immobile oggetto di perizia.

VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona B3 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare nel secondo semestre 2020 oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.450,00 a € 1.700,00 per le abitazioni civili;

Sono stati stimati valori medi di tali intervalli, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.550,00 che è stata moltiplicata per la rispettiva superficie commerciale. Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 116,24 per l'abitazione e cantina.

abitazione e cantina: $1.550,00 \times 116,24 = € 180.172,00$ (valore di stima).

Al valore di stima di € 180.172,00, così ottenuto, si sottraggono:

il costo per la pratica edilizia e DOCFA relativa alla cantina;

Si considera un importo di € 2.000,00 per la pratica di aggiornamento edilizio e catastale.

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

€ 178.000,00 per l'abitazione e la cantina.



FORLÌ - VIA SILVIO CORBARI 36



Si tratta di una villa con giardino che si compone di due ampi appartamenti al piano primo e al piano secondo con un piano terra a servizi e un'autorimessa e una cantina al piano interrato. Risulta già suddivisa in due unità e un'autorimessa, oltre che alle parti comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



DATI CATASTALI

L'area sulla quale si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia è identificata al foglio 201, particella 840 (ente urbano) di mq 687 del Catasto Terreni del comune di Forlì.

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>
201	840	4	A/2	3	9 vani	Totale: 195 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 187 m ²	Euro 1115,56
201	840	5	A/2	3	8,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 187 m ²	Euro 1053,57
201	840	6	C/6	3	15 m ²	15 m ²	Euro 77,47
201	840	7	-	-	-	BCNC ai sub 4,5,6 Corte comune	-
201	840	8	-	-	-	BCNC ai sub 4,5 spazi interni	-

Catastralmente l'immobile oggetto di valutazione, si compone di:

Subalterno 4

- una parte di cantina al piano interrato (da parte opposta rispetto a via Corbari) raggiungibile con scala interna comune attraverso un corridoio comune (subalterno 8);
- una parte di servizi al piano terra (da parte opposta rispetto a via Corbari) raggiungibili attraverso un corridoio comune (subalterno 8);
- un appartamento al 1° piano (subalterno 4) raggiungibile da scala interna (subalterno 8);



Subalterno 5

- una parte di cantina al piano interrato (dalla parte di via Corbari) raggiungibile con scala interna comune attraverso un corridoio comune;
- una parte di servizi al piano terra (dalla parte di via Corbari) raggiungibili attraverso un corridoio comune;
- un appartamento al 2° piano (subalterno 5);

Subalterno 6

- autorimessa.

Subalterno 7

- bene comune non censibile: corte comune ai subalterni 4, 5 e 6;

Subalterno 8

- bene comune non censibile: ingresso, scala, corridoio, comune ai subalterni 4 e 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



CARATTERISTICHE GENERALI

UBICAZIONE

Il bene oggetto di valutazione si trova nel comune di Forlì, in via Corbari 36, ed è costituito da due ampi appartamenti al piano primo e al piano secondo con un piano terra a servizi e un'autorimessa e una cantina al piano interrato.

L'immobile risale agli anni 60 ed è stato ristrutturato per ricavare un secondo appartamento al piano secondo servito da una scala esterna.

CONSISTENZA

Dalle planimetrie catastali si rileva che ciascun subalterno è costituito dai seguenti locali oltre alle parti comuni:

Subalterno 4

Al piano interrato (h=2 m): 2 locali cantina.

Al piano terra (h=3 m): ingresso scale e corridoio comune, 2 ripostigli e un wc.

Al piano primo (h=3 m): ingresso, cucina, pranzo, terrazzi, soggiorno disimpegno, un bagno, un wc e tre camere da letto.

Subalterno 5

Al piano interrato (h=2 m): 2 locali cantina.

Al piano terra (h=3 m): ingresso scale e corridoio comune, 3 ripostigli.

Al piano secondo (h=2,70 m): ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, terrazzi, disimpegno, due bagni e tre camere da letto.

Subalterno 6

Al piano terra (h=3 mt): autorimessa.

Il livello di finitura è discreto considerando che i primi due piani risalgono agli anni di costruzione mentre l'ultimo è stato oggetto di una ristrutturazione risalente agli anni 80 consistente nella sopraelevazione di un piano e alla realizzazione di un nuovo vano scala.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



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.



Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



REGOLARITÀ EDILIZIA

PROVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 09/08/1966 Licenza n. 33508 del 22/11/1965 pg 23895/65 unita abit.;
- 24/05/1982 Conc. 390 pg 11408/82 abit. definitiva nr. 157 del 20/03/84 pg 2260-84 Sopraelevazione Fabbricato civ. abit. e modifiche destinazione al piano terra via Corbari;
- 20/01/1984 Abitabilità.
- 1991 Fasc. 38314/91 autorizzazione ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato in via Corbari 36;
- 2013 Fasc. 398/2013 manutenzione straordinaria in via Corbari Silvio n. 36

DIFFORMITÀ RILEVATE

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

Piano interrato

- Modifica delle posizioni delle pareti interne dei vani e posizione delle porte.

Piano terra

- Mancata realizzazione di una parete nell'ingresso.
- Realizzazione di una parete e formazione di un disimpegno verso l'autorimessa subalterno 6.
- Mancata realizzazione di parete che divide il subalterno 8 dal subalterno 4 in prossimità del bagno.
- Mancata realizzazione di parete nel corridoio in prossimità del locale lavanderia.
- Nel subalterno 6 autorimessa mancata realizzazione di una controparete e aumento della profondità del locale a scapito del corridoio del subalterno 8.

Piano primo

- Variazione delle dimensioni delle camere da letto e dei bagni posti sul lato opposto a via Corbari.
- Modifica della profondità dei vani tinello e cucina e mancata realizzazione di parete all'interno del vano cucina.
- Nel progetto autorizzato non è stata rappresentata la demolizione di parte del terrazzo del locale pranzo, dovuta alla presenza del nuovo vano scala di collegamento con il secondo piano.

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



Piano secondo

- Nel vano pranzo cucina è stato realizzato un arco che appoggia su un allungamento della parete che divide il ripostiglio dal vano stesso.
- All'interno del vano soggiorno è stata realizzata una colonna che contiene una canna fumaria.
- Il vano contrassegnato nel progetto dal numero 2 (camera da letto) è stato reso direttamente comunicante con il soggiorno ed è stata chiusa la porta che lo collegava al vano 6 (disimpegno notte).
- Facendo riferimento alla variante alla Concessione n. 390 del 24/05/1982 i balconi del soggiorno e delle camere da letto 5 e 7 risultano allargati andando a comprendere tutto lo sporto che corre lungo il perimetro del secondo piano.

Si segnala che al Catasto la scala che conduce all'appartamento al primo piano è stata assegnata erroneamente agli spazi comuni.

Gli assegnatari dei beni dovranno compiere una verifica preventiva presso gli uffici tecnici comunali per definire a quella data la corretta applicazione delle norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

Per la sanatoria si prevedono spese di € 6.500,00, comprendenti la pratica edilizia di sanatoria e quella catastale, e tutto quanto necessario per il completamento della procedura.

DIVISIBILITÀ

L'immobile si presta ad essere diviso in due parti secondo la divisione già effettuata catastalmente:

- Subalterno 4 e parti comuni (Subalterno 8) compresa l'area esterna (Subalterno 7).
- Subalterno 5 con il subalterno 6 e parti comuni (Subalterno 8) compresa l'area esterna (Subalterno 7).

Altre suddivisioni dell'immobile sono possibili secondo le esigenze ma richiedono una nuova pratica catastale.



ALTRE CONSIDERAZIONI**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di certificazione energetica relativa all'immobile oggetto di perizia.

VALUTAZIONE

Per unità immobiliari in normale stato conservativo ubicate in comune di Forlì in zona E1 i valori di mercato al metro quadrato forniti dall'Osservatorio Immobiliare nel secondo semestre 2020 oscillano tra i seguenti parametri:

- da € 1.550,00 a € 1.850,00 per ville e villini;
- da € 870,00 a € 1.000,00 per le autorimesse;

Sono stati stimati valori medi di tali intervalli, assumendo la quotazione di mercato al metro quadrato di € 1.700,00 per gli appartamenti e parti comuni e € 900,00 per l'autorimessa che sono state moltiplicate per le rispettive superfici commerciali.

Subalterni 4 e 6

Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 194,65 per l'abitazione e servizi, mq 17,60 per l'autorimessa e metà della superficie delle parti comuni pari a mq 45,75 totali.

Abitazione e servizi (sub.4):	$1.700,00 \times 194,65 = € 330.905,00$
Parti comuni (sub.8):	$1.700,00 \times 45,75/2 = € 38.887,50$
Autorimessa (sub.6):	$900,00 \times 17,60 = € 15.840,00$
Totale	€ 385.622,50 (valore di stima)

Al valore di stima arrotondato di € 385.500,00, così ottenuto, si sottrae la quota parte delle spese per sanatoria e pratiche catastali pari a € 3.500,00:

Il valore finale delle unità stimate, arrotondato, risulta pari a:

€ 382.000,00 per i subalterni 4 e 6 oltre a parti comuni.



Subalterno 5

Dal rilievo eseguito sul posto e delle planimetrie catastali, le superfici commerciali sono state calcolate in mq 210,76 per l'abitazione e servizi e metà della superficie delle parti comuni pari a mq 45,75 totali.

Abitazione e servizi (sub.5): $1.700,00 \times 210,76 = € 358.292,00$

Parti comuni (sub.8): $1.700,00 \times 45,75/2 = € 38.887,50$

Totale $€ 397.179,50$ (valore di stima)

Al valore di stima arrotondato di € 397.000,00, così ottenuto, si sottrae la quota parte delle spese per sanatoria e pratiche catastali pari a € 3.000,00:

Il valore finale delle unità stimate, arrotondato, risulta pari a:

€ 394.000,00 per il subalterno 5 oltre a parti comuni.

Il totale del compendio immobiliare di Via Corbari 32 risulta pari a

€ 382.000,00 + € 394.000,00 = € 776.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti





VALORE FINALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il totale del compendio immobiliare risulta pari a:

FORLÌ - VIA GOFFREDO MAMELI 41

Subalterno 26

€ 178.000,00

FORLÌ - VIA SILVIO CORBARI36

Subalterni 4, 6 e parti comuni

€ 382.000,00

Subalterno 5 e parti comuni

€ 394.000,00

Cesena, 17/11/2021



Il CTU

ing. Alberto Tesei



Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



ELENCO ALLEGATI

A. PLANIMETRIE CATASTALI E QUADRO DIMOSTRATIVO

- Forlì - Via Goffredo Mameli 41
- Forlì - Via Silvio Corbari 36

B. VISURE CATASTALI

- Forlì - Via Goffredo Mameli 41
- Forlì - Via Silvio Corbari 36

C. REGOLARITÀ EDILIZIA

- Forlì - Via Goffredo Mameli 41
- Forlì - Via Silvio Corbari 36

D. CALCOLO SUPERFICI

- Forlì - Via Goffredo Mameli 41
- Forlì - Via Silvio Corbari 36

E. ELABORATI GRAFICI

- Forlì - Via Goffredo Mameli 41
- Forlì - Via Silvio Corbari 36
- Cervia - Viale Plutone 11

F. OSSERVAZIONI

G. OSSERVAZIONI

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI - [ALLEGATO H](#)

Si fa riferimento al "*Ricapitolo delle osservazioni sugli immobili e osservazioni puntuali sopra descritte alla stima e bozza del CTU Teser*".

Forlì-Via Corbari 36

Le parti comuni, in particolare le cantine non sono state stimate a corpo bensì seguendo le indicazioni del vademecum dell'Agenzia Entrate.

Per quanto riguarda gli accatastamenti, si sono seguiti quelli in essere. Eventuali variazioni vanno concordate con l'altra parte inquadrando in una diversa divisione e conseguente nuovo accatastamento.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di conservazione.

Forlì-Via Mameli 41

La cantina non è stata valutata a corpo bensì seguendo le indicazioni del vademecum dell'Agenzia Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLEGATO I

Riguardo ai valori degli immobili ritenuti alti (di una percentuale pari al 10%): è stato preso l'intervallo medio basso di valori riferiti a compravendite in zona.



Cesena, 17/11/2021



Il CTU

ing. Alberto Tesei



Tribunale ordinario di Forlì - Sezione Civile - Giudice. dott.ssa Valentina Vecchietti

33

