

TRIBUNALE DI FORLÌ



Liquidazione Controllata R.G. n. 29/2024

Giudice Delegato: dott. Barbara Vacca
Liquidatore: dott. Eleonora Incerti

PERIZIA DI STIMA

di immobile sito in Sarsina – località Ranchio-Poggio n.°89-90

Dott.Ing. David Kulan

47100 Forlì-Via Plauto 21–Tel/Fax 054366033
Codice Fiscale. KLN DVD 71A17 D704L
Partita IVA 03201720400



INDICE



PREMESSA	Pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 3
VERIFICA URBANISTICA	Pag. 5
DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA	Pag. 7
REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO	Pag. 8
DESCRIZIONE DEI BENI	Pag. 10
METODO DI STIMA	Pag. 11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	Pag. 13



1. PREMESSA

Il Tribunale di Forlì con sentenza n. 22/2024 pubblicata il 15/03/2024 ha nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione controllata dei beni R.G. n. 29/2024 il dott. Eleonora Incerti, il quale ha conferito l'incarico al sottoscritto Ing. David KULAN, libero professionista con studio in Forlì (FC) via Plauto n.° 21, iscritto al n.° 1771 dell'Albo degli ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena, di stimare il bene immobile di proprietà xxxxx sito in Sarsina (FC), località Ranchio-Poggio n.°89-90, e di seguito descritto.

Esperite le indagini preliminari, compiuti i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

Il compendio immobiliare è costituito da un immobile ad uso residenziale sviluppato due piani fuori terra.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero ed arredato.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il bene risulta così identificati al Catasto Fabbricati della provincia di Forlì-Cesena:

- o Comune di Sarsina - Sez. 2 - Foglio 24 - Mapp. 20 – Cat. A/3 località Ranchio-Poggio n.°171 Piano T-1

In piena proprietà per l'intero di xxxx

Il terreno coincide con l'area di sedime.

I confinanti sono Strada xxxx e xxxx

Dall'ispezione ipotecaria risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/1989 - Registro Particolare 7746 Registro Generale 10697, Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 64336 del 16/09/1989.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2001 - Registro Particolare 604 Registro Generale 3472 Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 14955 del 23/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-SOGGETTO DEBITORE**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2281 del 30/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2010. Cancellazione totale eseguita in data 23/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2010 - Registro Particolare 3246 Registro Generale 14066 Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Repertorio 13858/8538 del 22/07/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-SOGGETTO DEBITORE**

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1767 del 05/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/08/2016. Cancellazione totale eseguita in data 06/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

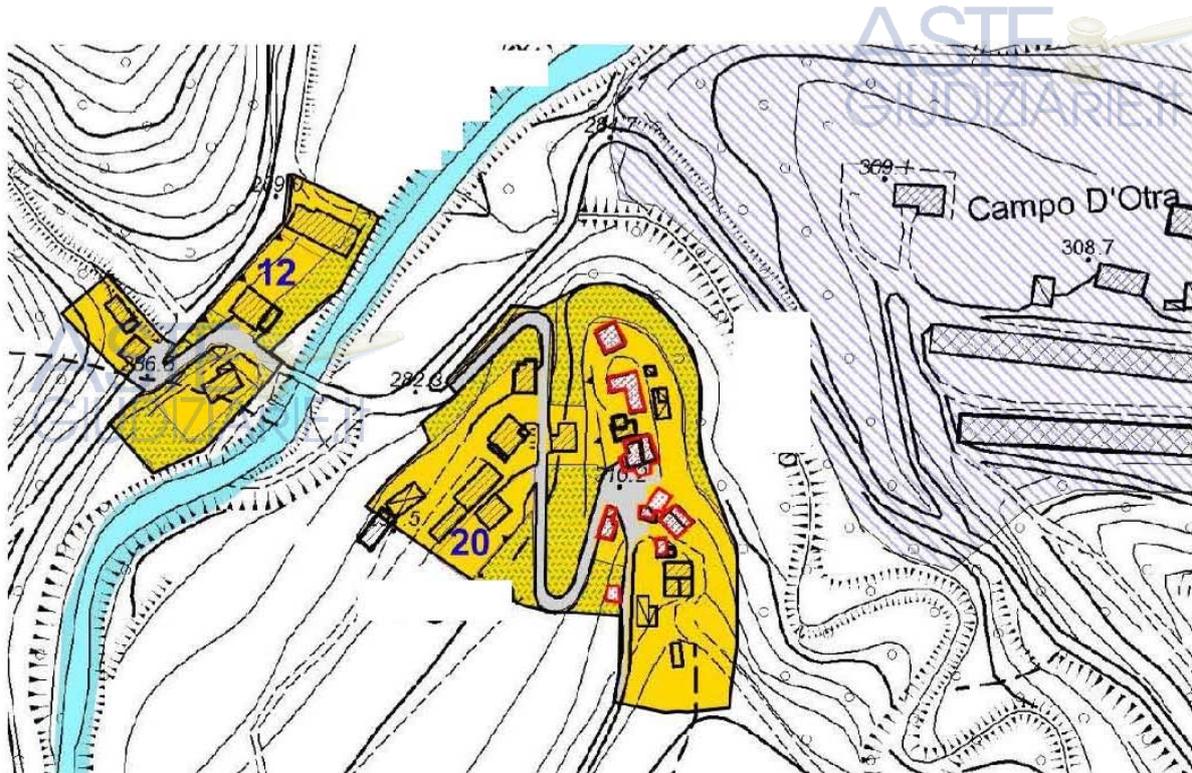
4. ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2016 - Registro Particolare 2425 Registro Generale 13929 Pubblico ufficiale SCOZZOLI CRISTINA Repertorio 23393/14029 del 04/08/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-SOGGETTO DEBITORE**

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2024 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 6602, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 22/2024 del 14/03/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

3. VERIFICA URBANISTICA



Estratto Rue Sarsina TAV, F.V02

LEGENDA

-  Crinali
-  Corsi d' acqua principali
-  Superstrada E45
-  Rischio idrogeologico - aree a rischio di frana
-  Fasce di rispetto cimiteriale
- Sistema insediativo storico**
-  Centro storico ed edifici di valore storico testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici disciplinati dal PSC
- Sub Ambiti Urbani**
-  Subambito A10-2
-  Subambito A10-3
-  Subambito A10-5
-  Numero scheda lotti ineditati Ranchio e Pieve di Rivoschio (Allegato 3 Norme Rue)
-  Aree inedificate interne agli ambiti urbani

Dalla visione del R.U.E. vigente risulta che l'immobile ricade in Zone territoriali omogenee

Edifici di valore storico testimoniale in ambito urbano esterni ai centri storici



Si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche Attuazione del PSC :

Art. 3.7

“...per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;”

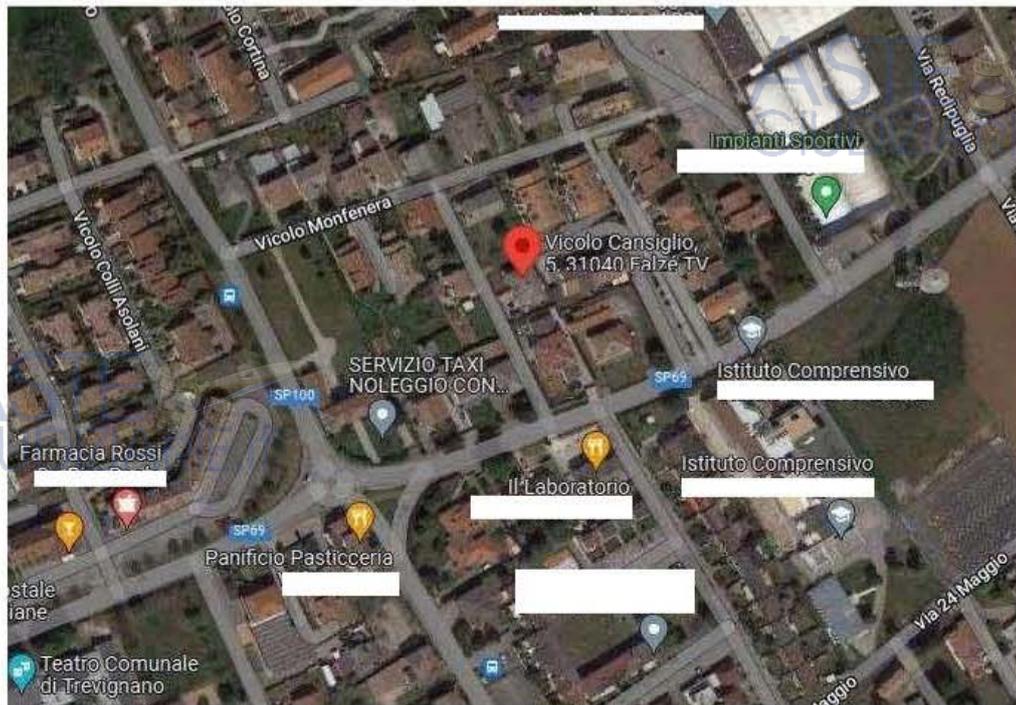
Art. 3.11

Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione - Tipi di intervento 1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia negli ambiti di conservazione sono fissati nei seguenti tipi:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro scientifico;
- d. restauro e risanamento conservativo; e. ripristino tipologico; 57
- f. ristrutturazione edilizia;
- g. nuova costruzione;
- h. ristrutturazione urbanistica; i. demolizione;
- l. recupero e risanamento delle aree libere.



4. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA



L'immobile si trova nel Comune di Sarsina località Poggio- di Ranchio.

L'immobile ricade in una località isolata, non collegata a servizi, scuole e attività commerciali.

L'immobile si trova verso la fine di una strada chiusa alla sua estremità al traffico veicolare e quindi poco trafficata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO

Dall'accesso agli atti presso gli Uffici comunali di Sarsina è emerso quanto segue:

- Immobile edificato antecedentemente al 1967
- Autorizzazione 621/90 del 12/05/1990 – P.G. 2075/90 28/12/1970

Relativo alle seguenti opere:

sostituzione trave;
Ripasso del tetto;
Sistemazione scala esterna;
Intonaco interno;
Pavimentazione

Non risultano depositati elaborati grafici presso il Comune di Sarsina, l'unico riferimento risulta quindi essere la planimetria catastale con costituzione del 29/03/1991 in atti dal 06/04/1991 (n. 344N.2/1991).

Da un esame visivo lo stato dei luoghi risulta corrispondente, salvo la presenza di un vano ad uso sottotetto posto al piano secondo che non risulta dagli atti. Tale porzione è evidentemente risalente all'epoca della costruzione del fabbricato, ma con tutta probabilità non è mai stata indicata in quanto era consuetudine non rappresentare i sottotetti.

La planimetria, attualmente non risponde allo stato dei luoghi, necessità di un aggiornamento, previo accurato rilievo.

Ai fini della regolarità urbanistico edilizia sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento tramite DOCFA, previo rilievo del fabbricato. Si stima la spesa necessaria per tali adempimenti in 1000 € (dicansi mille/00 euro) oltre ad IVA e cassa previdenziale, comprese spese di registrazione.

6. DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio, di antica origine, deve la sua attuale consistenza a lavori risalenti probabilmente all'inizio degli anni novanta, da tempo è disabitato e negli ultimi tempi non sono stati realizzati interventi di manutenzione, oggi si presenta in discreto stato di consistenza e manutenzione.

E' costituito da un appezzamento di terreno, sul quale insiste un fabbricato a destinazione abitativa abbinato ad un'altra abitazione che sorge sulla particella contigua.

L'unità risulta costituita come segue:

Piano terra

Cantina e legnaia;

Piano Primo

Ingresso da scala esterna, disimpegno, cucina, WC, camera

Piano Secondo

Disimpegno, camera, sottotetto;

Le principali caratteristiche strutturali e di finitura comprendono:

- strutture portanti verticali in pietra;
- solai intermedi e tetto con struttura in legno;
- scala interna in muratura con scalini in cotto;
- pavimenti in piastrelle di gres e ceramica;
- telai di finestre e porte interne in legno con vetrocamera;
- impianto di riscaldamento assente;

L'unità risulta libera ed allacciata alla rete elettrica, mentre l'approvvigionamento dell'acqua è garantito da una fornitura locale. Non si rilevano oneri di natura condominiale, né il fabbricato risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata. Per l'immobile non è stato redatto alcun APE registrato sulla piattaforma regionale SACE.

7. METODO DI STIMA

I criteri estimativi si dividono in 6 tipologie:

- criterio del valore di mercato o di comparazione dei valori di mercato
- criterio finanziario-reddituale
- criterio del valore del costo
- criterio del valore di surrogazione
- criterio di valore di trasformazione
- criterio del valore complementare.

In questo caso il criterio che si reputa più idoneo è il criterio del valore di mercato che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni all'attualità (metodo comparativo). Allo scopo, per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche dell'immobile ed in particolare della sua ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e in particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento viario;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;

- l'urbanizzazione della zona.

Si sono quindi considerate le possibilità di collocazione sul mercato, alle quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni.

Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare, si è giunti alla determinazione del valore unitario come sotto specificato.

Nel caso in esame si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie commerciale in metri quadri (mq).

L'immobile appreso alla procedura è vendibile in lotto unico, la vendita è soggetta ad imposta di registro.



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Pertanto alla luce di quanto sopra illustrato il sottoscritto perito valuta:

Calcolo delle superfici commerciali:

- Abitazione : circa 174 mq
- Servizi : circa 96 mq



Superficie convenzionale vendibile totale

Si è considerato per le superfici del piano terra a servizi, della scala d'accesso e del sottotetto un coefficiente pari a 0,25. Quindi:

sup. appartamento + sup servizi =

$$108 \text{ mq} + \text{mq } 96 \times 0,25 = 132 \text{ mq}$$

- Superfici totali arrotondate per **mq 132**.
- A detrarre oneri necessari per aggiornamento catastale € **1000,00**

Valore immobile oggetto della stima

(valore pari a **550,00 €/mq**):

$$132,00 \times 550,00 - 1000,00$$

71.600,00 € (settantaunmilaseicento/00 euro)

Ritenendo con ciò di avere assolto l'incarico affidatomi, ringrazio per la fiducia e resto a disposizione.

Forlì, 03/07/2024



Il perito

Dott. Ing. David Kulan



Si allega:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- elaborato planimetrico
- documentazione fornita dal comune effettuato l'accesso atti
- visura ipocatastale

