

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**Sezione Fallimentare**  
**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa BRANCA MARIA CECILIA**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 32/2024**

“.....”

**RELAZIONE PERITALE “EPURATA” LOTTO SECONDO**

Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, facendo seguito all'incarico conferitogli

in qualità di Liquidatrice della Liquidazione Controllata n° 32/2024 ....., per determinare il valore venale degli immobili all'attivo, fornendo una descrizione delle caratteristiche dei beni, ed eventuali difformità edilizie, onde dar corso alla successiva vendita degli stessi, espone il suo operato.

**- QUESITI:**

Il perito stimatore:

- 1) *identifichi esattamente i beni, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 2) *verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il perito risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore della fallita e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore della fallita o dei suoi danti causa. Il perito provvederà ad acquisire, ove non già in possesso del curatore, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte della fallita sugli immobili oggetto di stima. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi, segnalando la circostanza al curatore;*
- 3) *accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché*

*altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari;*

*4) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili, raffrontandole anche con quelle depositate in Catasto;*

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

*6) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratto di locazione, di comodato, diritto 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 previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento, accerti 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 ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;*

*7) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da*

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il 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;

8) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia;

10) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;**

11) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

12) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2011, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno sui suddetti titoli;

14) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., il perito provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d. P.R. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata "Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici"), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso non superiore a €. 250,00 in caso di immobile singolo e di €. 200,00 in caso di

*pluralità di immobili omogenei;*

*15) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili e la corrispondenza dei dati e delle planimetrie depositate in catasto rispetto allo stato di fatto dallo stesso rilevato, indicando in caso di riscontrate difformità gli adempimenti necessari e i costi per la regolarizzazione catastale, al fine di consentire al Curatore di valutare l'opportunità di sostenere direttamente tali spese ovvero di lasciarle a carico del futuro aggiudicatario;*

*16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione al curatore ove le spese da affrontare fossero ingenti e comunque superiori a €. 3.000,00;*

*17) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti la domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Segnali al curatore la necessità di procedere all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, indicandone i costi e richiedendo specifica autorizzazione per procedere;*

*18) proceda alla stima dei singoli beni, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per la riduzione di*

valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore di stima);

19) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote immobiliari, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di "n" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) la località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle in sede di vendita, etc.

22) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.

oo

**- OPERAZIONI PERITALI SVOLTE:**

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Napoli;
- richiesta dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Napoli;
- ricerche presso il Comune di Calvizzano al fine di verificare gli atti amministrativi riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Campania per la verifica di Certificazione APE.
- sopralluogo presso l'immobile in Napoli eseguito nelle giornate del 12 e 13/09/2024 eseguendo il rilievo metrico dell'immobile al fine di verificare la regolarità della stessa rispetto agli elaborati grafici reperiti, oltre a documentare con fotografie lo stato dei luoghi.
- redazione di n° 1 Certificazione APE per immobile a Napoli
- redazione di relazione di regolarità urbanistico-edilizia e conformità catastale della proprietà.

8

-----  
**RISPOSTA AI QUESITI:**

**-1.0) Identifichi esattamente i beni ricompresi nel Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata.**

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)



\* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 24/05/2024 Rep. n° 52/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata ....., contro ....., nel quale viene ricompresa la **quota di 1/2 di proprietà indivisa** dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Calvizzano (NA), al Foglio 5, Particella 543 sub. 9, cat. A/4 di 4,5 vani.  
Trascritto a Napoli il 06/06/2024 Art. 22.553.

oo

**LOTTO SECONDO**

**-Identificazione catastale della proprietà immobiliare alla data del 25/10/2024 in base alle visure eseguite dallo scrivente a seguito di approvazione di pratica di aggiornamento catastale redatto dallo scrivente**

**Quota di 1/2 di proprietà indivisa** di un appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Calvizzano (NA), in via Ritiro n. 16, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Calvizzano (NA),

al **Foglio 5**,

**Particella 543 sub.9**, categoria A/4 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 158,04 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale;

....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 Ente Urbano di mq.

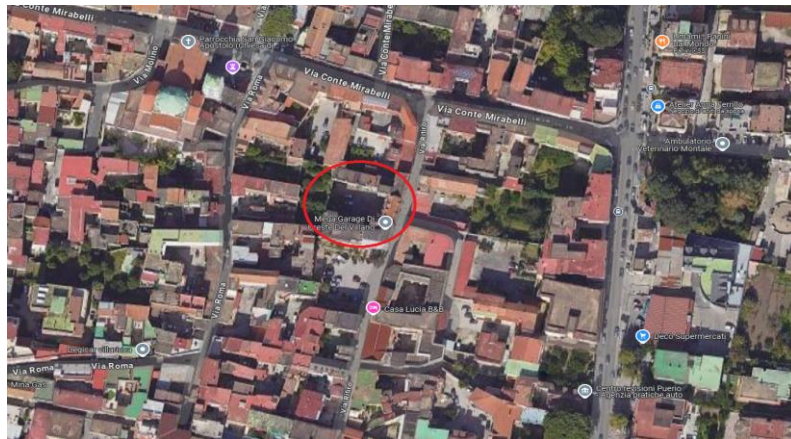
243, oltre come previsto nell'atto di acquisto dei dante causa “ ... con le ragioni condominiali relative alle parti comuni dello stabile di cui fa parte, all'androne delle scale ed ai terrazzi pensili prospicienti la porzione di fabbricato alienato, con esclusione dei diritti esclusi nel suo atto di acquisto ma con il diritto di passaggio con persone, cose e carri attraverso l'androne e la parte di sinistra del cortile per accedere alle scale che portano alla proprietà in oggetto nonché con i diritti e gli obblighi nascenti dalla tabella millesimale allegata all'atto Notaio .....

**- Confini.**

L'appartamento confina con via ritiro, con parti comuni condominiali, con cortile comune, con proprietà Lattero Anna (sub. 8);salvo altri.

**- Descrizione della zona.**

La porzione immobiliare oggetto di procedura si trova in Comune di Calvizzano, località nel cuore della pianura campana, in una zona altamente urbanizzata. Il comune è situato nell'agglomerato a nord-ovest di Napoli (circa a 15 km dalla Stazione Centrale di Napoli). La zona è prevalentemente residenziale, servita da tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati.



---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

La proprietà immobiliare è ubicata nel centro storico della Comune, in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da complessi condominiali di medio-grandi dimensioni di vecchia edificazione solo in parte rimaneggiati nel tempo.

**- Descrizione generale della proprietà.**

La porzione immobiliare è parte di un fabbricato plurifamiliare risalente a prima del 1942 che ospita complessivamente n° 8 appartamenti e 3 magazzini.

Il complesso plurifamiliare ha accesso dalla Via del Ritiro, arteria stradale a senso unico di marcia stretta e priva di marciapiede e banchina stradale.



Su via del Ritiro dispone di ingresso per mezzo di un arco che si immette su cortile interno di servizio ad altri fabbricati plurifamiliari.



Il complesso condominiale ha una struttura portante di tipo misto, facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte solo intonacate.



In generale il complesso necessita di interventi di manutenzione diffusi.

**- Descrizione della porzione immobiliare oggetto di procedura**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale accessibile dal vano scale e corridoio comune condominiale, il tutto avente accesso dal cortile interno.



L'ingresso è consentito tramite portone in legno e vetro avente accesso dal corridoio comune completamente pavimentato e tinteggiato alle pareti e soffitto.



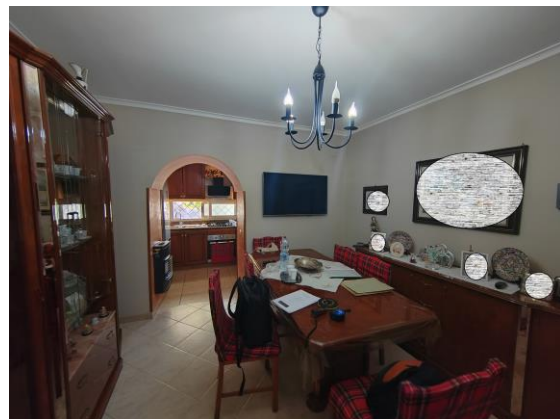
Al suo interno si compone di tre stanze oltre ad un bagno e piccolo w.c. Tale superficie è corrispondente a quanto acquistato con atto pubblico dagli aventi causa delle attuali proprietarie. In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'alloggio sono stati inglobati spazi non di proprietà nei quali sono stati ricavati una cucina e prolungamento del piccolo w.c.





Di tali spazi non si darà atto nella presente relazione né relativamente alla parte descrittiva né nella valutazione della porzione immobiliare. Per la suddetta questione si dovrà farsi carico il futuro acquirente dell'alloggio al fine di regolarizzare la questione con atti pubblici e/o altro.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in materiale ceramicato di diversa tipologia in buono stato manutentivo e conservativo. Le parati e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile.





Il bagno è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con piastrelle in materiale ceramicato di colore bianco e rosa, è dotato di tutti i vasi sanitari (lavandino, water e bidet) e dispone di box doccia.

All'interno del bagno è presente anche la lavatrice e la caldaia.



Il secondo w.c., per la porzione di proprietà è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con piastrelle in materiale ceramicato di colore bianco e verde ed è dotato di tutti i vasi sanitari (lavandino, water e bidet).



Le porte interne sono alcune in legno tamburato ed in prevalenza con bugna centrale in vetro.



Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera corredati di scuroni, ad eccezione della finestre del w.c che risulta essere sprovvista di scurone esterno.





L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano nel bagno, calorifero vicino alla cucina. Dispone altresì di impianto di raffrescamento con split.



L'impianto di impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Gli impianti tutti necessitano di interventi di verifica e/o ammodernamento rispetto alle vigenti normative in materia.

**- 2.0) verifichi la proprietà dei beni in capo alla fallita e l'esatta loro provenienza ecc...**

### **PROVENIENZA**

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 15/09/2010 rep. 1418/9990/10 della sig.ra .....deceduta il 15/06/2009 la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 sub.9 diveniva di proprietà degli eredi ..... per la quota di 1/6 e .. e .... per la quota di 2/12 ciascuna.

Trascritto a Napoli il 14/10/2010 Art. 30.324.

**N.B.:** non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità della defunta ..... da parte degli eredi .....

\*Con Certificato di Denuncia di Successione del 15/09/2010 rep. 1417/9990/10 del sig. .... deceduto il 18/07/2010 la quota di 167/100 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 sub.9 diveniva di proprietà delle eredi ..... e ..... per la quota di 67/100 ciascuna.

Trascritta a Napoli il 14/10/2010 Art. 30.323.

**N.B.:** non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità del defunto ..... da parte delle eredi .....e .....

\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ..... di Mugnano di Napoli del 17/05/1978 Rep. n° 21170/4218 i signori .... e ..... acquistavano dal sig. ...., l'intera proprietà per la quota di ½ ciascuno, della porzione di fabbricato sito in

Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 sub.9

Trascritto a Napoli il 12/06/1978 art. 12.391.

N.B. nell'atto viene indicato che: *"l'immobile viene venduto con le ragioni condominiali relative alle parti comuni dello stabile di cui fa parte, all'androne delle scale ed ai terrazzi pensili prospicienti la porzione di fabbricato alienato, con esclusione dei diritti esclusi nel suo atto di acquisto ma con il diritto di passaggio con persone, cose e carri attraverso l'androne e la parte di sinistra del cortile per accedere alle scale che portano alla proprietà in oggetto nonché con i diritti e gli obblighi nascenti dalla tabella millesimale allegata all'atto Notaio .....*"

### **STORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'**

\*Con atto di compravendita del Dott. Notaio ..... di Cicciano del 05/09/1966 il sig. .... acquistava dai signori ....., l'intera proprietà, della porzione di fabbricato sito in Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 sub.9 Trascritto a Napoli il 24/09/1966 art. 32.088.

19

-----

### **- 3.0) accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri ... ecc**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, Sezione Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, sono state eseguite le ricerche a nome della sig.ra .....e per immobile al fine di verificare l'esistenza di formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emerse le formalità attive di seguito elencate.

### **Trascrizioni contro**

\* Sentenza Dichiarativa di Liquidazione controllata del 24/05/2024 Rep.

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

n° 52/2024 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione controllata .....,  
contro ....., nel quale viene ricompresa la **quota di ½ di proprietà indivisa**  
dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA), al  
Foglio 5, Particella 543 sub. 9, cat. A/4 di 4,5 vani.

Trascritto a Napoli il 06/06/2024 Art. 22.553.

### **Iscrizioni contro**

Non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti la porzione immobiliare oggetto di procedura.

### **ACCERTAMENTI a nome dei precedenti proprietari nel ventennio**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Pubblicità Immobiliare, sono state eseguite le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: .....

Dalla ricerca eseguita a nome dei suddetti soggetti non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di procedura.

### **ACCERTAMENTI a nome del comproprietario non oggetto**

#### **della presente procedura**

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della comproprietaria ....., non oggetto della presente procedura di liquidazione dalla quale non sono emerse formalità pregiudizievoli attive (iscrizioni, etc..) riguardanti la porzione immobiliare oggetto di procedura.

-----

#### **- 4.0) Prenda visione ed estrapola copie delle planimetrie degli immobili**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli:

\* Sezione Catasto Fabbricati, è stata richiesta copia della planimetria catastale del fabbricato abitativo, aggiornata dallo scrivente per renderla conforme allo stato dei luoghi;

\* Sezione Catasto Terreni, è stato richiesto l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato.

-----  
**- 5.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ec...)**

In base alle verifiche ipo-catastali eseguite dallo scrivente è stato accertato che non risultano essere state trascritte le accettazioni di eredità dei defunti ..... da parte delle eredi sigg.re .....

-----  
**- 6.0) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione .....**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli con Pec del 19/07/2024 è stata richiesta verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione e/o altro genere per i beni oggetto di relazione.

L'email PEC veniva protocollata sia in data 22/07/2024 al n. 135957, sia in data 17/09/2024 al n. 224002 dall'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio ma non è mai pervenuta risposta allo scrivente in merito alla richiesta fatta.

**STATO OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era abitata dalla signora ..... in qualità di comproprietaria per la quota di ½ nonché sorella della sig.ra .....

L'immobile era abitato dalla Sig.ra .... con la propria famiglia.

La sig.ra .... come risulta dal Certificato di Residenza Storico dallo Stato di

Famiglia entrambi richiesti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Forlì risulta risiedere in Forlì dal 01/10/2009 in Forlì, via Porta Cotogni n. 24.

#### VALORE LOCATIVO

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione, considerato il contesto edilizio in cui è ricompresa, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo, risulta locabile ad un canone di locazione annuo pari a €. 7.200,00, mensili €. 500,00, di cui €. 250,00 corrispondenti alla quota di ½ (in comunione dei beni) di proprietà di spettanza alla sig.ra .....

-----  
**- 7.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ecc..**

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Calvizzano (NA) per la zona in cui è ricompresa la proprietà ossia Zona Omogenea del nucleo storico-ambientale (A-Centro Storico).

-----  
**- 8.0) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale ecc...**

Per la porzione immobiliare essendo posta all'interno di un complesso condominiale di più grandi dimensioni vigono i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C e ai vincoli e limitazioni indicate anche nell'atto di compravendita del Notaio ... Rep. n° 984 del 05/09/1966.

Alla data della presente relazione il fabbricato condominiale è sprovvisto di Amministratore di condominio.

-----

**- 9.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ecc ...**

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento dell'alloggio stesso oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C che vengono autogestite dai condomini. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 200,00.

-----

**- 10.0) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

La destinazione urbanistica della proprietà oggetto di procedura è costituita da:

- appartamento al piano primo di fabbricato condominiale (sub. 9)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene oggetto di liquidazione è costituito da unità immobiliare urbana.

-----

**- 11.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso .... ecc**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calvizzano lo scrivente ha provveduto a depositare richiesta di accesso atti amministrativi protocollata dal Comune in data 09/09/2024 al n° 23736 con la quale veniva chiesto di fornire gli atti autorizzativi della proprietà immobiliare oggetto di procedura.

In risposta l'Ufficio Preposto con mail pec del 10/09/2024 a firma del capo settore Ing. Lorenzo Tamarro veniva attestato che con i nominativi forniti e i dati catastali per l'immobile non risultano rilasciati Titoli Edilizi Abilitativi e non risultano intestate istanze di Condono Edilizio.

-----  
**- 12.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ecc...**

Preliminarmente si espone che per il fabbricato residenziale che comprende le porzioni immobiliari oggetto di procedura e la porzione immobiliare oggetto di procedura, lo scrivente Perito Stimatore non è in possesso di alcun elaborato grafico che attesti le dimensioni, la conformazione planimetrica, etc.. delle porzioni immobiliari oggetto di procedura.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni delle porzioni immobiliari quindi è la planimetria catastale datata 08/03/1972 corrispondente anche a quella allegato all'atto di vendita Notaio ..... Rep. n° 984 del 1966 che come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che ***“ i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”***.

Detta planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo e per la quale è stata eseguita variazione catastale di aggiornamento planimetrico al fine di avere la conformità catastale dello stato di luoghi. Le modifiche interne quindi sono da ritenersi, non avendo reperito titoli autorizzativi, realizzate senza titolo autorizzativo e soggetto a presentazione di pratica in Sanatoria con tutto quanto ne consegue.



Per tale regolarizzazione quindi si stima una spesa a corpo di €. 7.000,00 (spese tecniche, oblazione, diritti, etc..) che dovranno essere detratte al valore dell'alloggio nel paragrafo specifico della presente relazione.

NB: si intende inoltre precisare che la proprietà immobiliare in sede di sopralluogo risulta anche essere stata ampliata come spazi andando a inglobare locali e/o spazi di non proprietà. Per tale aspetto non si è tenuto conto nella presente relazione essendo non di proprietà e quindi non oggetto di procedura. Sarà però onere del futuro acquirente dell'immobile regolarizzare tale situazione anche a livello di proprietà con atti e/o altro.

-----  
**- 13.0) verifichi se i beni siano gravati da censo ecc....**

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà, pari a ½, in capo alla sig.ra ....., gli è pervenuta con Denuncia di Successione del 15/09/2010 rep. 1418/9990/10, Trascritta a Napoli il 14/10/2010 Art. 30.324 e con Denuncia di Successione del 15/09/2010 rep. 1417/9990/10, trascritta a Napoli il 14/10/2010 Art. 30.323.

Si intende precisare nuovamente che per entrambe le successioni è non avvenuta l'accettazione di eredità da parte delle attuali proprietarie

-----  
**- 14.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica ecc...**

Presso il Catasto Regionale Energetico della Regione Campania è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza o meno di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile oggetto di procedura. Dalla ricerca è stato accertato che l'immobile era sprovvisto di tale documento, pertanto si è

provveduto a far redigere e depositare l'Attestato registrato in data 22/10/2024 e valido fino al 22/10/2034, dal quale emerge che la proprietà rientra in classe energetica "F".

-----  
**- 15.0) verifichi inoltre la conformità catastale degli immobili ecc...**

**- 16.0) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU.....**

La proprietà immobiliare urbana risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA) ed è inoltre è rappresentata nella mappa catastale dei Terreni.

Non si rende pertanto necessaria alcuna pratica di accatastamento.

-----  
**- 17.0) qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso ecc...**

In occasione del sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 13/09/2024, è stato accertato che la planimetria catastale del fabbricato rilasciata dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, non era corrispondente allo stato dei luoghi verificato.

Al fine di rendere conforme la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Napoli- Denuncia di Variazione Catastale Docfa registrata al N° NA0348164 del 18/10/2024 avente come causale "diversa distribuzione degli spazi interni".

-----  
**- 18.0) proceda alla stima dei singoli beni ecc...**

**Criterio di stima**

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2] corrispondente, secondo la classificazione classica, al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88-206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**Consistenza commerciale** (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava come criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide.

Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, nelle metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta). Questi sistemi utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici

costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali), quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

**NB:** La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalla planimetria catastale d'impianto (1972) ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

**Non verrà presa in considerazione nel calcolo della superficie quella porzione di unità immobiliare sconfinante su particella di altra proprietà.**

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE di RAGGUAGLIO in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
<b>Subalterno 9</b>			
Appartamento	73,00	100%	73,00
<b>Complessivamente</b>			<b>Mq. 73,00</b>

28

#### **-Fonti delle informazioni utilizzate.**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: Agenzie Immobiliari e operatori del settore costruttori, verificando i parametri in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate della zona in oggetto.

#### **Valori di avvenute compravendite**

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

In base alla ricerca eseguita non sono stati accertati atti di vendita recenti trascritti per alloggi simili a quello oggetto di procedura nella zona circostante a quella in questione.

#### **Valori di immobili simili in vendita**

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona di Calvizzano, è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita con destinazione residenziale.

### Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Calvizzano - via Ritiro, appartamento trilocale di circa 80 mq. sito al piano primo, senza ascensore	80	€ 135.000,00	€ 1.687,50
Calvizzano - via Roma appartamento al piano primo di 60 mq. circa dispone di due locali, tra cui due camere da letto, un bagno, un comodo ripostiglio ed un ampio soggiorno cucina.	60	€ 62.000,00	€ 1.033,33
Calvizzano -via Conte Mirabelli appartamento al piano terra ristrutturato, di circa 43 mq composto: da soggiorno camera, cucina, bagno e ripostiglio	43	€ 40.000,00	€ 930,23
Calvizzano - via Via Roma: bilocale posto ad un piano terra, senza ascensore, con ingresso indipendente all'interno di una corte privata con posto auto.	115	€ 108.000,00	€ 939,13
		<b>valore medio</b>	<b>€ 1.147,54</b>

### Valore di riferimento Agenzia Entrate

Sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dall'Agenzia delle Entrate di Napoli, il valore di abitazioni civili in condizioni normali, in zona centrale di Calvizzano hanno valori che variano da un minimo € 950,00 al mq. ad un massimo di € 1.450,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CALVIZZANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CONTE MIRABELLI, VIA DELLA REPUBBLICA, VIA SAN GIACOMO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	610	920	L	2,5	3,8	L

### Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato della proprietà immobiliare, lo scrivente Perito Stimatore, ritiene opportuno/congruo di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. 1.173,77 al mq.

[(€. 1.147,54+ €.1.200,00):2].

Pertanto avremo:

V. in cond. di normalità appartamento sub. 9 =

$$\text{mq. } 73,00 * \text{€./mq. } 1.173,77 = \text{€. } 85.685,21$$

### Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile

Il valore ricavato della proprietà oggetto di procedura presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene opportuno di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (materiali e rifiniture), per eventuali

difformità, difetti, etc...

### Adeguamenti

-Vetustà e stato manutentivo: considerato che la porzione immobiliare fa parte di un fabbricato plurifamiliare ante 1942 che necessita di interventi manutentivi e considerato che la porzione immobiliare invece è stata oggetto negli anni di interventi di manutenzione come desumibile dai materiali di rifinitura, e considerato che in generale l'alloggio si presenta in normale stato manutentivo e conservativo, si ritiene di applicare un coefficiente di deprezzamento del 40%, pari a ( € . 85.685,21 \* 40%) = € . 34.274,08

- Difformità e ripristini: considerato che all'interno dell'alloggio sono state accertate difformità per le quali è necessario presentare Titolo Edilizio in Sanatoria, si ritiene di detrarre i costi di regolarizzazione stimati a corpo in

- € . 7.000,00

Valore al netto delle detrazioni € . 44.411,13

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia, pari a € . 4.441,11 (€ . 44.411,13\*10%) per cui avremo € . 39.970,02 **arr.to per effetto commerciale in**

..... **€ . 40.000,00**

(valore comprensivo dell'incidenza parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)

////////////////////////////////////

**VALORE COMPLESSIVO** dell'intera proprietà (alloggio) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alla documentazione in possesso **€ . 40.000,00**

Di cui:

** per la quota di ½ di proprietà in capo alla Sig.ra .....	(€. 40.000,00 * ½)	<b>€ 20.000,00</b>
** per la quota di ½ di proprietà in capo alla Sig.ra .....	(€. 40.000,00 * ½)	€ 20.000,00

-----

**-19.0) nell'ipotesi in cui il fallimento sia titolare solo di una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili ecc.....**

La proprietà oggetto di liquidazione controllata è costituita dalla quota di 1/2 di proprietà indivisa in capo alla sig.ra .....

La restante quota di proprietà (1/2) dei beni oggetto di liquidazione è della sig.ra .....

**Possibilità di divisione**

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in questione, considerata la tipologia della proprietà oggetto di liquidazione, le dimensioni della stessa, la disposizione interna dei locali e le



dotazioni, **una comoda divisione della proprietà** in più parti secondo le quote di rispettiva proprietà dei comproprietari, **non è possibile, materialmente attuabile e comunque antieconomica.** Una divisione, oltretutto non è attuabile anche ai fini edilizi-comunali, ed inoltre svilirebbe economicamente l'intero valore commerciale.

-----  
**- 20.0) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni ecc...**

**Quota di ½ di proprietà indivisa** di un appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Calvizzano (NA), in via Ritiro n. 16 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA), al Foglio 5, Particella 543 sub.9, in capo alla ditta catastale: ....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale; ....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale; Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 Ente Urbano di mq. 243, oltre come previsto nell'atto di acquisto dei dante causa " *... con le ragioni condominiali relative alle parti comuni dello stabile di cui fa parte, all'androne delle scale ed ai terrazzi pensili prospicienti la porzione di fabbricato alienato, con esclusione dei diritti esclusi nel suo atto di acquisto ma con il diritto di passaggio con persone, cose e carri attraverso l'androne e la parte di sinistra del cortile per accedere alle scale che portano alla proprietà in oggetto nonché con i diritti e gli obblighi nascenti dalla tabella millesimale allegata all'atto Notaio .....* "

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune Calvizzano, nel centro storico dello stesso Comune, all'interno di una zona prevalentemente residenziale, servita da tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati.

alle porte di Corso della Repubblica, facilmente raggiungibile da Piazza della Vittoria, a pochi passi dal Centro Storico del Comune di Forlì e nei pressi del Campus Universitario di Forlì

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare è risalente a prima del 1942 e ospita complessivamente n° 8 appartamenti e 3 magazzini.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo del fabbricato condominiale accessibile dal vano scale e corridoio comune condominiale, il tutto avente accesso dal cortile interno.

Al suo interno si compone di tre stanze oltre ad un bagno e piccolo w.c. Tale superficie è corrispondente a quanto acquistato con atto pubblico dagli aventi causa delle attuali proprietarie. In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'alloggio sono stati inglobati spazi non di proprietà nei quali sono stati ricavati una cucina e prolungamento del piccolo w.c. (di tali spazi non si è preso in considerazione non essendo di fatto di proprietà)

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. Sono necessari interventi di verifica e/o ammodernamento agli impianti.

La superficie commerciale dell'alloggio, al netto della parte non di proprietà, è di mq. 73,00.

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare è stata costruita ante 1942. E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Calvizzano per la zona in cui è ricompresa la proprietà ossia

Zona Omogenea del nucleo storico-ambientale (A-Centro Storico).

Vigono altresì i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C e ai vincoli e limitazioni indicate anche nell'atto di compravendita del Notaio ..... Rep. n° 984 del 05/09/1966.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato dell'alloggio stesso oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C che vengono autogestite dai condomini. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 200,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sorella della Sig.ra .... nonché comproprietaria per ½ nella persona della Sig.ra .....

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

-----  
**- 21.0) precisi se gli immobili siano vendibili in lotto unico o più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti ecc....**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura di liquidazione in capo alla sig.ra ..... ubicata in Comune di Calvizzano (NA) è vendibile in un Unico Lotto.

-----  
**- 22.0) compili la relazione di regolarità e conformità sulla base del modello che verrà fornito dal Curatore.**

Si è provveduto a redigere Relazione di regolarità urbanistico edilizia e conformità catastale che viene allegata alla presente relazione.

---

*-Geom. Galassi Giampiero-*  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [geom.galassi@virgilio.it](mailto:geom.galassi@virgilio.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)



## **CONCLUSIONI**

**Quota di ½ di proprietà indivisa** di un appartamento posto al piano primo, facente parte di un fabbricato condominiale di più grandi dimensioni, sito nel Comune di Calvizzano (NA), in via Ritiro n. 16 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Calvizzano (NA), al Foglio 5, Particella 543 sub.9, categoria A/4 di classe 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 158,04 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94), in capo alla ditta catastale: ....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale; ....., proprietaria per 500/1000 in regime di bene personale; Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Calvizzano (NA) al Foglio 5, Particella 543 Ente Urbano di mq. 243, oltre come previsto nell'atto di acquisto dei dante causa " ... con le ragioni condominiali relative alle parti comuni dello stabile di cui fa parte, all'androne delle scale ed ai terrazzi pensili prospicienti la porzione di fabbricato alienato, con esclusione dei diritti esclusi nel suo atto di acquisto ma con il diritto di passaggio con persone, cose e carri attraverso l'androne e la parte di sinistra del cortile per accedere alle scale che portano alla proprietà in oggetto nonché con i diritti e gli obblighi nascenti dalla tabella millesimale allegata all'atto Notaio ...."

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune Calvizzano, nel centro storico dello stesso Comune, all'interno di una zona prevalentemente residenziale, servita da tutti i servizi di prima necessità ed è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati.

alle porte di Corso della Repubblica, facilmente raggiungibile da Piazza della Vittoria, a pochi passi dal Centro Storico del Comune di Forlì e nei pressi del Campus Universitario di Forlì

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare è risalente a prima del 1942 e ospita complessivamente n° 8 appartamenti e 3 magazzini.

L'appartamento oggetto di procedura è posto al piano primo del fabbricato condominiale accessibile dal vano scale e corridoio comune condominiale, il tutto avente accesso dal cortile interno.

Al suo interno si compone di tre stanze oltre ad un bagno e piccolo w.c. Tale superficie è corrispondente a quanto acquistato con atto pubblico dagli aventi causa delle attuali proprietari. In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'alloggio sono stati inglobati spazi non di proprietà nei quali sono stati ricavati una cucina e prolungamento del piccolo w.c. (di tali spazi non si è preso in considerazione non essendo di fatto di proprietà)

In generale l'alloggio si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. Sono necessari interventi di verifica e/o ammodernamento agli impianti.

La superficie commerciale dell'alloggio, al netto della parte non di proprietà, è di mq. 73,00.

Il complesso condominiale che ospita la porzione immobiliare è stata costruita ante 1942. E' soggetta ai vincoli di di PRG/RUE/PSC ad a quelli di destinazione dal Comune di Calvizzano per la zona in cui è ricompresa la proprietà ossia Zona Omogenea del nucleo storico-ambientale (A-Centro Storico).

Vigono altresì i vincoli di natura condominiali sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C e ai vincoli e limitazioni indicate anche nell'atto di compravendita del Notaio ..... Rep. n° 984 del 05/09/1966.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato dell'alloggio stesso oltre alle spese condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C che vengono autogestite dai condomini. Considerato lo stato manutentivo e conservativo della proprietà immobiliare accertata alla data del sopralluogo, le medesime spese annue si possono quantificare complessivamente in €. 400,00 annue, al netto di imposte, di cui per la quota di 1/2 oggetto di procedura €. 200,00.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era utilizzata ed abitata dalla sorella della Sig.ra .... nonché comproprietaria per 1/2 nella persona della Sig.ra .....

L'alloggio è in possesso di Certificato APE dal quale risulta rientrare in classe energetica "F".

La vendita della proprietà è soggetta a Tassa di Registro.

**VALORE COMPLESSIVO** dell'intera proprietà alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo ed in base alla documentazione in possesso **€. 40.000,00**

Di cui:

**\*\* €. 20.000,00 per la quota di 1/2 di proprietà in capo alla sig.ra .....**

**\*\* €. 20.000,00 per la quota di 1/2 di proprietà in capo alla sig.ra .....**

oo

**\*\* Note.**

- \* Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- \* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione,

fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;

\* Le indagini di mercato effettuate attraverso gli operatori economici immobiliari sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;

\* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

\* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

\* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

\* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

\* Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato del bene, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo ed a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

\* Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 19/10/2024

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)