

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 68/2023

promossa da:

.....

Contro

.....

RELAZIONE EPURATA

1

Custode Giudiziale: Dott. Massimiliano Graffiedi

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 24: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 24 a 26 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 26 a 28: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 28: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 29: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagina 29: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagine 29 e 30: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 30: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 30: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 30 e 31: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine 31 e 32: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 32: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagine 32 e 33: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagina 33; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 33: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 33: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 34 a 38: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 38: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine 38 e 41: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagine 41 e 42: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 42: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 42: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 42 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 42 e 43 Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 43 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 43: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 43: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 43: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagine 44 CDU;
- Punto 33)** pagine da 44 a 48: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia e matrimonio presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole;
- sopralluogo con rilievi metrici e fotografici eseguito in data 29/02/2024.
- redazione di n° 1 Certificazione APE.

3

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*
4. *accerti se gravano 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 e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo 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 pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.
8. 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 pignorati, 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;
9. 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;
10. 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 e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**
12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
13. 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.

14. *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 pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
15. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
16. *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., l'esperto 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 di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18.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 ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19.qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso

negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, 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 nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, 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 finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, 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;
PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le 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;
23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 costituirle etc.;
24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali

- convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
27. verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;
29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

32. *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale Dott. Massimiliano Graffiedi, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

Con lettera AR del 24/01/2024 inviata all'esecutata, si comunicava che il giorno 29/02/2024 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato assieme al Custode Giudiziario.

In data 29/02/2024 presso i luoghi di procedura lo scrivente Perito Stimatore assieme al collega Fabio Fontemaggi, alla presenza del Custode Giudiziale Dott. Massimiliano Graffiedi, dell'esecutata sig.ra e del fratello

....., è stato eseguito il rilievo dell'immobile con strumentazione laser, documentando con fotografie lo stato dei luoghi come riportato da Verbale di primo accesso del Custode.

- 2.0) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili del 12/04/2023 Rep. n° 871 a favore di, contro la sig.ra, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà** dei seguenti beni:

- porzioni immobiliari site in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole , identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, Particella 91 sub.ni 17 (cat. A/4) e sub. 21 (Ente Urbano)

Trascritto a Forlì il 21/04/2023 Art. 5.174

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali aggiornate eseguite dallo scrivente al 17/01/2024.

Intera Proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo con porzione di corte comune a tutti i sub. con uso esclusivo all'alloggio, facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Via Rio Cozzi n° 8 , distinti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole ,

al Foglio 14,

Particella 91 sub. 17, Zona censuaria 2, categoria A/4 di classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 271,14 ;

in capo alla ditta catastale:

....., proprietaria per l'intera proprietà.

Oltre porzione di corte distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

al Foglio 14,

Particella 91 sub. 21, Bene Comune Non Censibile (BCNC), con uso esclusivo del sub. 17 (come indicato nell'elenco subalterni)

Compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C, tra cui l'area di sedime del fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Part. 91 Ente Urbano di Mq. 820.

14

CONFINI

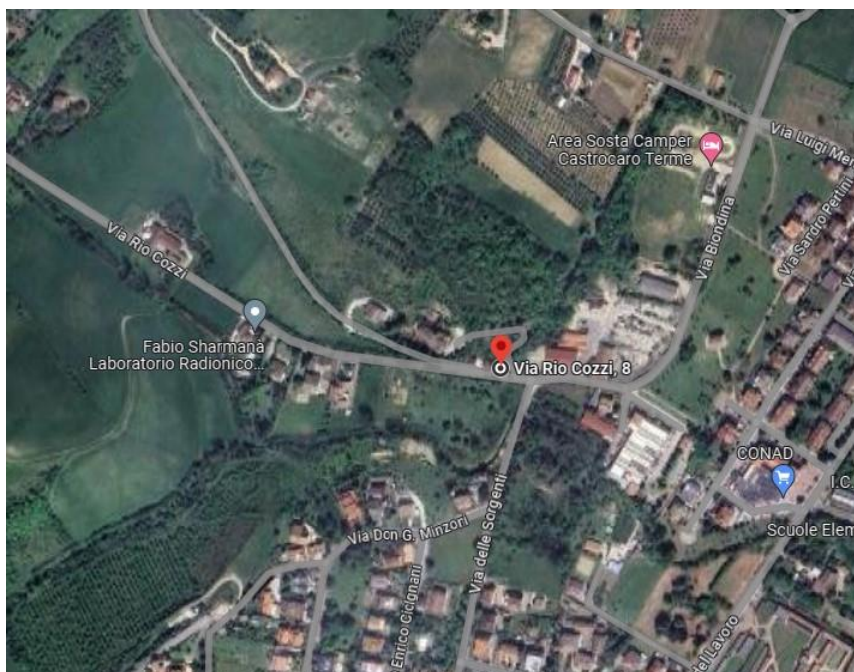
L'appartamento (sub. 17) confina: al piano terra con la proprietà dei sig.ri e (sub. 9); al piano primo con vano scala, disimpegno e balcone comune ai sub 9 e 17(sub. 13); salvo altri.

La porzione di corte(sub.21) confina con parti comuni, con l'alloggio Sub. 17 di proprietà eseguita e con l'alloggio dei Sig.ri e (sub. 9), con la Via Rio Cozzi; salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Castrocaro Terme e Terra del Sole, che dista circa 3 Km dal Centro Urbano. Il contesto circostante alla proprietà è situato in zona periferica al paese con ampie zone verdi e alcuni campi coltivati ad orto. Proseguendo lungo la via

,ove posto l'immobile, si trovano diverse altre case indipendenti uni e plurifamiliari.



15

Per i servizi di primaria e seconda necessità (banche, scuole, supermercati, negozi abbigliamento, ecc..) sono facilmente raggiungibili dalla proprietà, perché situati in prossimità del centro e aree limitrofe. L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panorama.

DESCRIZIONE GENERALE

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un immobile plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terre del Sole (FC) in via Rio Cozzi N° 8.

La proprietà è composta da due corpi di fabbrica; uno ad uso abitativo e uno ancora in corso di definizione.

L'accesso avviene dalla via Rio Cozzi da un lato con accesso carrabile da un cancello in ferro mentre dal lato opposto vi si accede da un cancello in ferro pedonale.



La struttura portante del fabbricato principale che ricomprende la porzione abitativa in questione è di tipo misto, copertura a due falde in travi varesi e tavelloni con sovrastante manto in laterizio; canali di gronde e pluviali in lamiera.

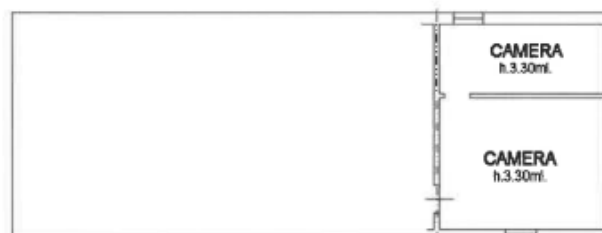
Le facciate esterne sono in parte a mattone faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate di colore rosa in alcune parti deteriorata/ammalorata.

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI

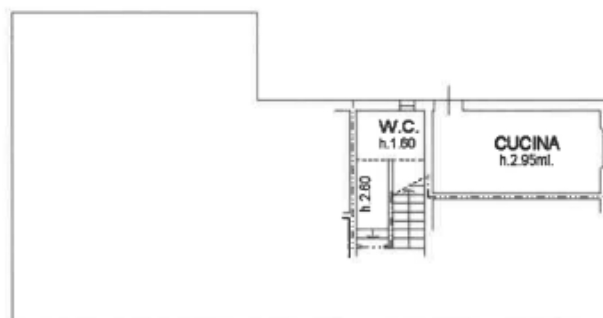
Oggetto di procedura esecutiva è una porzione immobiliare censita catastalmente come alloggio (sub.17) con diritti su porzione di area cortilizia esterna (sub.21) sulla quale vi è anche l'uso esclusivo in capo al sub. 17.



Nello specifico la porzione abitativa è costituita da due vani oltre bagno ricavato nel sottoscala.



PIANO PRIMO



PIANO TERRENO

Al piano terra con ingresso, sul retro della via, da corte comune è posto un locale ad uso cucina, mentre al piano primo avente accesso da lato strada (via Rio Cozzi) con scala interna (sub. 13) quest'ultima comune ad altre unità estranee alla procedura vi sono due stanze da letto comunicanti fra di loro. A completare la porzione immobiliare vi è un bagno ricavato nel sottoscala della scala comune condominiale (sub. 13).



La corte comune sulla quale l'alloggio ha l'uso esclusivo è interamente recintata con rete metallica plastificata con basamento in cemento; è in parte è pavimentata in battuto di cemento e in parte è adibita a giardino ove è presente un pozzo.

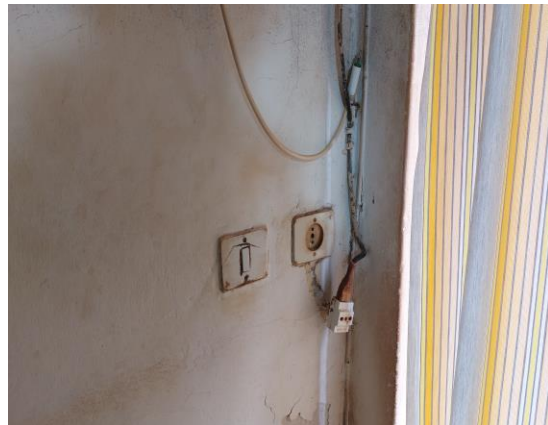


Il vano cucina, posto al piano terra, è pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con angolo cottura rivestite con

piastrelle ceramicate. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi anch'essi in legno con vetrocamera, zanzariera e inferiate in ferro. L'impianto elettrico si presenta in stato fatiscente con fili elettrici a vista sulle pareti.

Sulle alcune parti di parete e soffitto risultano zone in cui l'intonaco è staccato, sono presenti segni di muffa/umidità in stato avanzato privo di intervento di sanificazione e ripristino della tinteggiatura; sulla parte rivestita in ceramica alcune piastrelle sono staccate. Vi è presente la predisposizione a stufa a legna, che, in data di sopralluogo risulta essere inutilizzata. La cucina è priva di impianto a gas, la zona cottura è alimentata da bombola.





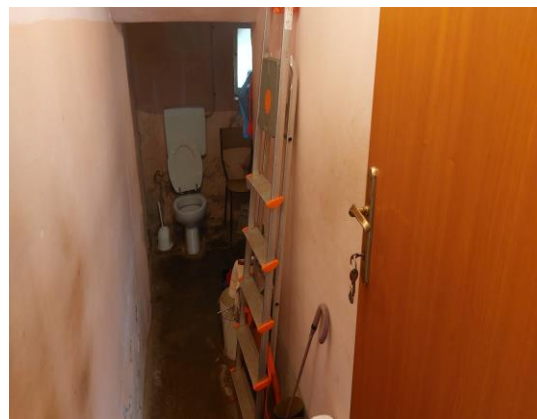
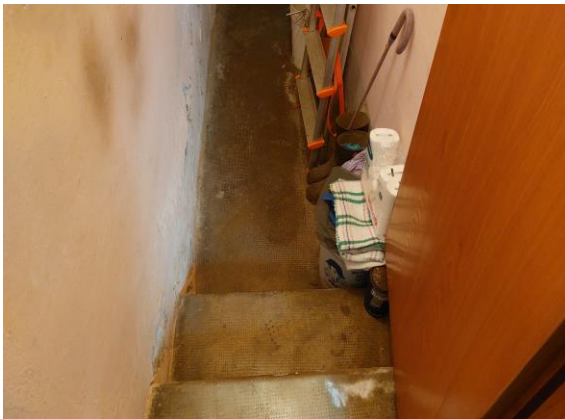


Il W.C. è posto nel sotto scale della scala comune posto nell'ingresso comune accessibile esternamente da portone d'ingresso comune.



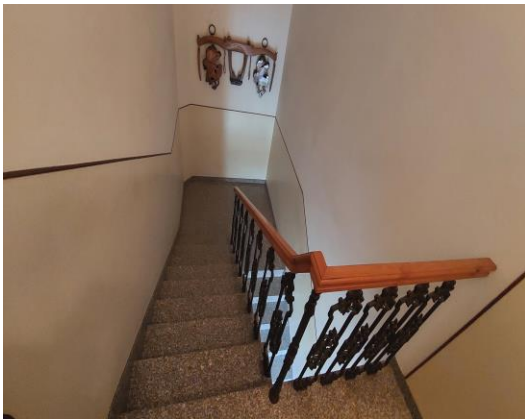
Il pavimento risulta essere in cemento senza pavimentazione e le pareti sono rovinare con evidenti crepe, distacchi di intonaco e tinteggiatura oltre a evidenti segni di umidità.

Il locale è dotato solo di water. Dispone di una finestra, di piccole dimensioni in legno e vetro semplice.





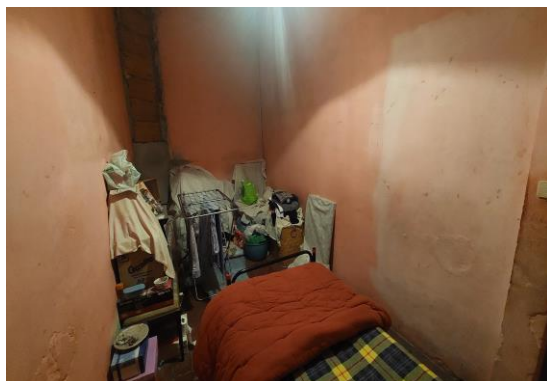
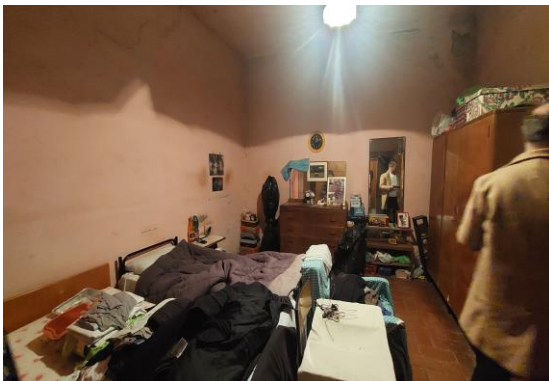
Al piano primo sono presenti due camere da letto comunicanti con unico ingresso dal vano scala comune.

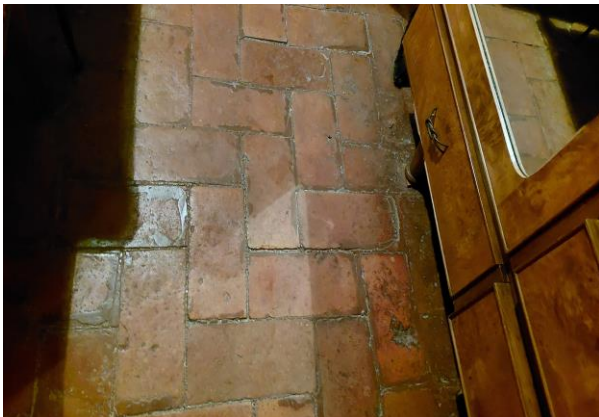


22

Il pavimento dei vani è costituito da mattonelle in cotto/laterizio in alcune zone con piccole crepe; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti e il soffitto presentavano crepe, distacchi e cedimenti del solaio-soffitto anche di tipo consistente per le quali sono necessarie verifiche strutturali.





La porta d'ingresso al vano è in legno. Gli infissi di entrambe le stanze sono in legno con vetro semplice e scuroni anch'essi in legno.



L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono di tipo autonomo, ma necessitano di interventi di riammodernamento poiché obsoleti e non in linea con le attuali normative in materia.



Nel complesso la porzione immobiliare pignorata risulta essere in stato di degrado, priva di manutenzione generalizzata ove sono necessari ingenti interventi di ripristino delle parti rovinata e degradate: crepe delle pareti, soffitto, infissi oltre come anzidetto riammodernamento degli impianti.



- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino

all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTO DI PROVENIENZA

* Certificato di Denuncia di Successione del defunto
deceduto il 17/07/2020 Rep. n° 322055/88888/21 regolata da testamento
olografo redatto in data 08/07/2018 pubblicato con verbale del Dott. Notaio
..... di Forlì del 28/10/2020 Rep. n° 245/189 registrato all'Agenzia
delle Entrate di Forlì-Cesena in data 12/11/2020 al n° 7842, la sig.ra
..... diveniva proprietaria dell'immobile censito al **CEU** del Comune
di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Particella 91 sub. 17 con
uso esclusivo del sub. 21
, trascritta a Forlì 28/07/2021 Art. 10.504

*Atto di Accettazione espressa di eredità del Dott. Notaio
del 28/10/2020 N° Prot. 245/185 con il quale la Sig.ra accettava
l'eredità del Defunto relativamente all'immobile identificato
al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al
Foglio 14 Particella 91 Sub.ni 17 e 21.
Trascritto a Forlì il 12/11/2020 Art. 11.489

STORIA VENTENNALE

Al defunto nonché padre dell'esecutata il bene perveniva in
virtù di atti ultraventennali, ed in dettaglio con:

* Atto di compravendita e assegnazione in proprietà esclusiva del Dott.
Notaio del 03/12/1979 Rep. n° 123432/5194 fra i signori
....., con il quale fra gli altri, veniva assegnato al Sig.
..... le quote di proprietà dei fratelli pari a 34/45

della porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Sorgenti n° 117.

Trascritto a Forlì il 02/01/1980 Art. 7, variata il 06/11/2009

NB: l'atto è stato successivamente oggetto di atto in rettifica del Dott. Notaio del 28/01/1985 Rep. n° 137729/8386 trascritto a Forlì il 22/02/1985 Art. 1.472

-Atto di divisione del Dott. del 11/05/2015 Rep. n° 251894/33563 fra i signori, con il quale al sig. veniva assegnata l'intera proprietà della porzione immobiliare censita al **CEU** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Particella 91 sub. 21.

Trascritto a Forlì il 09/06/2015 Art. 5687

NB: nel medesimo atto veniva indicato che per la lettura e la manutenzione dei contatori dell'acqua e del gas veniva costituita a favore dei beni distinti con i subalterni 13, 22, 27 e 20 servitù di passaggio sull'area cortilizia identificata con il sub. 21.

26

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

- **4.0) "Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis..."**

Formalità pregiudizievoli a nome dell'esecutato

In data 21/04/2023, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dell'esecutata, per identificativo catastale attuale degli immobili pignorati

Dalla ricerca a nome dell'esecutata sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 12/04/2023 Rep. n° 871 a favore di con sede a Bologna, contro la sig.ra, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà** delle porzioni immobiliari site in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, Particella 91 sub.ni 17 (cat. A/4) e sub. 21(cat. Ente Comune)
Trascritto a Forlì il 21/04/2023 Art. 5.174

ISCRIZIONI

* Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/05/2021 Rep. n° 2453/2021 dell'importo totale di €. 20.000,00 a fronte di un capitale di €. 15.307,19 a favore dicontro gravante l'intera proprietà, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Particella 91 sub.ni 17 e 21
Iscritta a Forlì il 07/02/2022 Art. 328

27

Dalla ricerca per identificativo catastale al foglio 14 particella 91 sub.ni 17 e 21 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono emerse le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 12/04/2023 Rep. n° 871 a favore, contro la sig.ra, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà** delle porzioni immobiliari site in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, Particella 91 sub.ni 17 (cat. A/4) e sub. 21(cat. Ente Comune)

Trascritto a Forlì il 21/04/2023 Art. 5.174

ISCRIZIONI

* Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/05/2021 Rep. n° 2453/2021 dell'importo totale di €. 20.000,00 a fronte di un capitale di €. 15.307,19 a favore di contro gravante l'intera proprietà, delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Particella 91 sub.ni 17 e 21

Iscritta a Forlì il 07/02/2022 Art. 328

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome del precedente proprietario del bene nel ventennio:

Dalla ricerca non sono emerse formalità pregiudizievoli attive contro il soggetto in questione riguardanti la proprietà esecutata.

28

//

- 5.0) "Prenda visione ed estraiga copie.....omissis..".

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati è stata richiesta copia della planimetria catastale la quale a seguito del sopralluogo eseguito risultava conforme allo stato dei luoghi.

//

- 6.0) "Dica se debba sopperirsi ...omissis...".

In base alle ricerche e ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Forlì Sezione Pubblicità Immobiliare non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

//

- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato,omissis....”.

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari in questione. In risposta l’Agenzia delle Entrate a mezzo pec comunicava che per le porzioni immobiliari non sono registrati contratti di locazione e/o altro tipo .

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano utilizzate dalla proprietaria Sig.ra e dal fratello come risulta dal Certificato contestuale di residenza, si stato di famiglia e di Stato Libero rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Valore locativo

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari e la tipologia, lo stato manutentivo, la disposizione e l’utilizzo dei vani stessi si ritiene congruo un canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €.1.200,00 complessivi per (€. 100,00 mensili).

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

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, ...omissis... ”.

Il fabbricato plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole. Le porzioni oggetto di procedura sono soggette ai vincoli di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

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

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso plurifamiliare vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Non risulta esserci alcun amministratore di condominio. Le spese e manutenzioni delle parti comuni vengono autogestite dai comproprietari.

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

-10.0) “Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (porzione ad uso abitativo con corte) si possono quantificare in circa €. 400,00 annui al netto delle imposte.

30

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

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;

La destinazione urbanistica delle porzioni immobiliari sono:

- sub. 17: porzione ad uso abitativa al piano terra e piano primo;
- sub. 21: area cortilizia pertinenziale corte comune a tutti i sub. con uso esclusivo al sub. 17.

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

-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanisticaomissis...”;

Trattandosi di porzioni urbane ricomprese in complesso condominiale non si è reso necessario richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Castrocaro

Terme e Terra del Sole il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà immobiliare che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e le porzioni urbane in questione.

Dalla ricerca l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è emerso che la costruzione del fabbricato plurifamiliare che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di procedura è antecedente al 01 Settembre 1967.

Dalla ricerca è emerso che per parte della porzione abitativa (sub. 17) è stato rilasciato .

31

Successivamente parte della porzione immobiliare è stata oggetto di:

-Sanatoria N° 370 rilasciata il 06/07/1991 dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig. con il quale si rendeva regolare al piano terra il cambio destinazione d'uso da cantina a vano utile e piccolo ampliamento nel vano adibito a cantina; il tutto relativamente al fabbricato sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Rio Cozzi N° 8, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 91 Sub. 5 -oggi parte del sub. 17.

Relativamente alla pratica di cui sopra veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Prot. 5199 rilasciata al Sig. in data 31/07/1991, relativamente al fabbricato sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Rio Cozzi N° 8, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 91 Sub. 5 (oggi parte del sub. 17) composto da un piano e un vano utile;

//

- 14.0) “ in caso di opere abusive, ..omissis..”.

In occasione del sopralluogo dal raffronto dalla planimetria catastale, dell'elaborato grafico di progetto allegato alla Sanatoria 370/91 e lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edili tali da rendere necessaria la presentazione di titoli edili in Sanatoria

//

-15.0) “Verifichi se i beni pignorati ...omissis...”

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo all'esecutata deriva da Certificato di Denuncia di Successione del defuntodeceduto il 17/07/2020 Rep. n° 322055/88888/21 regolata da testamento olografo redatto in data 08/07/2018 pubblicato con verbale del Dott. Notaiodi Forlì del 28/10/2020 Rep. n° 245/189 registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena in data 12/11/2020 al n° 7842 , trascritta a Forlì 28/07/2021 Art. 10.504 e da Atto di Accettazione espressa di eredità del Dott. Notaiodel 28/10/2020 N° Prot. 245/185 trascritto a Forlì il 12/11/2020 Art. 11.489.

32

//

- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;

-17.0) “ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., omissis..”

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile pignorato. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio non era provvisto di Certificazione APE, al riguardo si è provveduto a farla redigere da un Tecnico Certificatore Certificato APE n° 09782-547136-2024 del 25/03/2023 avente validità fino al

25/03/2033 dal quale si evince che l'unità immobiliare rientra in classe energetica "G".

//

-18.0) "qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..";

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune Castrocaro Terme e Terra del Sole, pertanto non si è reso necessario redigere pratiche di accatastamento.

//

-19.0) "qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata, omissis.."

Rispetto alla planimetria catastale dei locali depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto fabbricati- ed estrapolate dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo (29/02/2023) non sono state accertate delle variazioni e/o difformità tali da rendere necessaria la presentazione di una pratica di aggiornamento catastale.

//

-20.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali, dall'elaborato grafico di progetto allegato alla Sanatoria 370/91 ed in base alle misurazioni eseguite in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento (sub. 17)				
Sub. 17	Piano Terra	23,00	100%	23,00
Sub. 17	Piano Primo	35,00	100%	35,00
			Complessivamente	Mq. 58,00
Corte comune ad uso esclusivo (sub. 21)				
Sub. 21	BCNC ad uso esclusivo a sub 17	0,00	0%	0,00
			Complessivamente	Mq. 00,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq. 58,00

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del 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 un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè 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, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), 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.

-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 Forlì è stata eseguita ricerca di atti notarili pubblici trascritti per immobili residenziali in zona.

Dalla ricerca non sono stati reperiti atti di compravendita di recente trascrizione.

Valori di immobili simili in vendita

Presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata eseguita ricerca al fine di accertare la quotazione di mercato al mq. per immobili in vendita a Castrocaro Terme e Terra del sole.

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
BILOCALE AL PIANO TERRA CON INGRESSO INDIPENDENTE E GIARDINO, UBICATA IN POSIZIONE TRANQUILLA ADIACENTE A TUTTI I SERVIZI CHE OFFRE IL COMUNE CASTROCARO	50	53.000,00 €	1.060,00 €
BILOCALE UBICATO IN ZONA VERDE E TRANQUILLA POSTO AL SECONDO PIANO CON GIARDINO CONDOMINIALE	98	119.952,00 €	1.224,00 €
BILOCALE RISTRUTTURATO CON RISCALDAMENTO AUTONOMO, UBICATO IN ZONA CENTRO CASTROCARCO.	40	42.000,00 €	1.050,00 €
V. unitario			1.111,33 €

Valori in base ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che immobili simili di tipo economico nel comprensorio di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 950,00 ad un massimo di €/mq. 1.250,00.

36

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME E SOLE

Fascia/zona: Centrale/TERRA DEL SOLE

Codice di zona: B2

Micronea catastale n.2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	4,3	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	3,1	4,3	L
Box	NORMALE	720	920	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1550	L	4,7	5,1	L

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente ritiene 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 $[(€ 1.111,33 + € 950,00) : 2] = €/mq. 1.030,66$

Pertanto avremo:

V. porzione abitativa (sub. 17)=

Mq. 58,00 * €/mq. 1.030,66 = €. 59.778,28

-Adeguamento della stima alle condizioni specifiche

delle porzioni immobiliari

Il valore complessivo ricavato presuppone lo stato manutentivo e le condizioni generali in stato di normalità e con materiali di rifinitura di tipo normale, pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni e/o degli incrementi dovuti alle caratteristiche intrinseche (materiali e rifiniture).

-Vetustà: porzione immobiliare facente parte di un fabbricato ad uso abitativo la cui costruzione risulta essere antecedente al 1967, si ritiene di applicare una percentuale di vetustà del 47% corrispondente all'1% di vita dell'alloggio esclusivi i primi 10 anni (€. 59.778,28*47%), pari a -€. 28.095,79

- Detrazione per interventi di manutenzione di tipo primario a intonaco e tinteggiatura su tutti i vani abitabili, ripristino a norma di impianto elettrico e idraulico, infissi e porte rovinate da sostituire e pavimentazione con diverse crepe da ristabilire con intervento e verifiche consistenti a livello strutturale che vengono stimati a corpo in una percentuale del 30 % del valore in condizioni e grado di rifinitura normale (€. 59.778,28*30%), pari a - €. 17.933,48

-Detrazione per disposizione interna e tipologia abitativa che risulta essere non consona alle caratteristiche standard di alloggi abitativi, per cui si ritiene equo applicare una percentuale di deprezzamento del 10% (€. 59.778,28*10%), pari a - €. 5.977,83

Complessivamente al netto delle detrazioni €. 7.771,18

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €.
777,12 (€. 7.771,18 *10%) per cui avremo,

Valore attuale dell'intera proprietà immobiliare (sub. 17) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo (€. 7.771,18 - €. 777,12) = €. 6.994,06 arr.to per effetto comm.le in ... **€. 7.000,00**

Subalterno 21

Relativamente al Sub. 21, sul quale l'esecutata è in possesso dell'uso esclusivo, a livello commerciale e di conseguenza il valore, la porzione di corte ha un valore pari a € 0,00 poiché l'uso non può essere ceduto a terzi né in caso di vendita né in caso di locazione.

L'eventuale soluzione per la sua vendita /alienazione può avvenire solo qualora tutti i comproprietari, nonché membri del fabbricato plurifamiliare a cui l'area è comune, partecipino all'atto di vendita e/o locazione.

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

-21.0) “ nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto le porzioni immobiliari che sono state pignorate sono per l'intera proprietà in capo alla sig.ra

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

-22.0) “evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera Proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo con porzione di corte comune a tutti i sub. con uso esclusivo all'alloggio, facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole **al Foglio 14, Particella 21 subalterni 17 e 21**, oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C, tra cui l'area di sedime del fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Part. 91 Ente Urbano di Mq. 820 Catastali. Le porzioni immobiliari oggetto di procedura

esecutiva fanno parte di un immobile plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terre del Sole (FC) in via Rio Cozzi N° 8. La proprietà è composta da due corpi di fabbrica; uno ad uso abitativo e uno ancora in corso di definizione. Oggetto di procedura esecutiva è una porzione immobiliare censita catastalmente come alloggio (sub.17) con diritti su porzione di area cortilizia esterna (sub.21) sulla quale vi è anche l'uso esclusivo in capo al sub. 17. Nello specifico la porzione abitativa è costituita da due vani oltre bagno ricavato nel sottoscala. Al piano terra con ingresso, sul retro della via, da corte comune è posto un locale ad uso cucina, mentre al piano primo avente accesso da lato strada (via Rio Cozzi) con scala interna (sub. 13) quest'ultima comune ad altre unità estranee alla procedura vi sono due stanze da letto comunicanti fra di loro.

A completare la porzione immobiliare vi è un bagno ricavato nel sottoscala della scala comune condominiale (sub. 13). **Il vano cucina**, posto al piano terra, è pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con angolo cottura rivestite con piastrelle ceramicate. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi anch'essi in legno con vetrocamera, zanzariera e inferiate in ferro. L'impianto elettrico si presenta in stato fatiscente con fili elettrici a vista sulle pareti.

Su alcune parti di parete e soffitto risultano zone in cui l'intonaco è staccato, sono presenti segni di muffa/umidità in stato avanzato privo di intervento di sanificazione e ripristino della tinteggiatura; sulla parte rivestita in ceramica alcune piastrelle sono staccate. Vi è presente la predisposizione a stufa a legna, che, in data di sopralluogo risultava essere inutilizzata. La cucina è priva di impianto a gas, la zona cottura è alimentata da bombola. **Il W.C.** è posto sotto la scala comune posto nell'ingresso comune accessibile

esternamente da portone d'ingresso comune. Il pavimento risulta essere in cemento senza pavimentazione e le pareti sono rovinate con evidenti crepe, distacchi di intonaco e tinteggiatura oltre a evidenti segni di umidità.

Il locale è dotato solo di water. Dispone di una finestra, di piccole dimensioni in legno e vetro semplice. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono di tipo autonomo, ma necessitano di interventi di riammodernamento poiché obsoleti e non in linea con le attuali normative in materia. Nel complesso la porzione immobiliare pignorata risulta essere in stato di degrado, priva di manutenzione generalizzata ove sono necessari ingenti interventi di ripristino delle parti rovinate e degradate: crepe delle pareti, soffitto, infissi oltre come anzidetto riammodernamento degli impianti.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (porzione ad uso abitativo con corte) si possono quantificare in circa €. 400,00 annui al netto delle imposte.

40

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano utilizzate dalla proprietaria Sig.rae dal fratello

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari e la tipologia, lo stato manutentivo, la disposizione e l'utilizzo dei vani stessi si ritiene congruo un canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €.1.200,00 complessivi per (€. 100,00 mensili).

La costruzione del fabbricato plurifamiliare che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di procedura è antecedente al 01 Settembre 1967. Successivamente parte della porzione immobiliare è stata oggetto di Sanatoria N° 370 rilasciata il 06/07/1991 dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig.con il quale si rendeva regolare al piano terra il cambio destinazione d'uso da cantina a vano utile e piccolo ampliamento nel vano

adibito a cantina. Relativamente alla pratica di cui sopra veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Prot. 5199 del 31/07/1991.

Dal raffronto dalla planimetria catastale, dell'elaborato grafico di progetto allegato alla Sanatoria 370/91 e lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edili.

Il fabbricato plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole. Le porzioni oggetto di procedura sono soggette ai vincoli di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La porzione immobiliare ad uso abitativo (sub.17) è in possesso del certificato APE.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

41

//

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Gli immobili pignorati oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in un unico lotto.

//

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omissis..

//

-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis"

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stato rilasciato Certificato contestuale di

residenza, si stato di famiglia e di Stato Libero rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, dal quale risulta che l'esecutata è di "Stato Libero"

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

-26.0) "acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato omissis"

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in base alle richieste eseguite è stato rilasciato Certificato contestuale di residenza, si stato di famiglia e di Stato Libero rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole degli occupanti della porzione immobiliare esegutatae del fratello

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

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis...."

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome dell'esecutato non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico della sig.ra

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

-28.0) "provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita delle porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta a Tassa di Registro.

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

- 29.0) "formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

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

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato “A”, documentazione fotografica, ecc..

//

-31.0) “provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l’avvenuto deposito telematico omissis....”

In data 17/04/2024 si è provveduto ad inviare a mezzo lettera AR alla sig.ra la relazione peritale comprensiva di allegati depositata in Tribunale. In pari data inoltre è stato comunicato a mezzo pec l’avvenuto deposito al Custode Giudiziale Dott. Massimiliano Graffiedi a mezzo pec e al creditore procedentea mezzo pec all’Avv.to

43

//

- 32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all’esito della eventuale aggiudicazione.

I beni oggetto di procedura esecutiva sono porzioni urbane facenti parte di un complesso plurifamiliare, pertanto non sarebbe necessaria l’acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora all’esito dell’eventuale aggiudicazione si renda necessario si provvederà a richiederlo presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

//

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera Proprietà di una porzione immobiliare ad uso abitativo con

porzione di corte comune a tutti i sub. con uso esclusivo all'alloggio, facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Via Rio Cozzi n° 8 , distinti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole:

al Foglio 14,

Particella 91 sub. 17, Zona censuaria 2, categoria A/4 di classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 271,14 ;

in capo alla ditta catastale esecutata, proprietaria per l'intera proprietà.

Oltre porzione di corte distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

al Foglio 14,

Particella 91 sub. 21, Bene Comune Non Censibile (BCNC), con uso esclusivo del sub. 17 (come indicato nell'elenco subalterni)

Compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 del C.C, tra cui l'area di sedime del fabbricato distinta al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 14 Part. 91 Ente Urbano di Mq. 820.

Le porzioni immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte di un immobile plurifamiliare sito in Comune di Castrocaro Terme e Terre del Sole (FC) in via Rio Cozzi N° 8. La proprietà è composta da due corpi di fabbrica; uno ad uso abitativo e uno ancora in corso di definizione. Oggetto di procedura esecutiva è una porzione immobiliare censita catastalmente come alloggio (sub.17) con diritti su porzione di area cortilizia esterna (sub.21) sulla quale vi è anche l'uso esclusivo in capo al sub. 17. Nello specifico la porzione abitativa è costituita da due vani oltre bagno ricavato nel sottoscala. Al piano terra con ingresso, sul retro della via, da corte comune è posto un locale ad

uso cucina, mentre al piano primo avente accesso da lato strada (via Rio Cozzi) con scala interna (sub. 13) quest'ultima comune ad altre unità estranee alla procedura vi sono due stanze da letto comunicanti fra di loro.

A completare la porzione immobiliare vi è un bagno ricavato nel sottoscala della scala comune condominiale (sub. 13). **Il vano cucina**, posto al piano terra, è pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con angolo cottura rivestite con piastrelle ceramicate. Il portone d'ingresso è in legno, gli infissi anch'essi in legno con vetrocamera, zanzariera e inferiate in ferro. L'impianto elettrico si presenta in stato fatiscente con fili elettrici a vista sulle pareti.

Su alcune parti di parete e soffitto risultano zone in cui l'intonaco è staccato, sono presenti segni di muffa/umidità in stato avanzato privo di intervento di sanificazione e ripristino della tinteggiatura; sulla parte rivestita in ceramica alcune piastrelle sono staccate. Vi è presente la predisposizione a stufa a legna, che, in data di sopralluogo risultava essere inutilizzata. La cucina è priva di impianto a gas, la zona cottura è alimentata da bombola. **Il W.C.** è posto sotto la scala comune posto nell'ingresso comune accessibile esternamente da portone d'ingresso comune. Il pavimento risulta essere in cemento senza pavimentazione e le pareti sono rovinate con evidenti crepe, distacchi di intonaco e tinteggiatura oltre a evidenti segni di umidità.

Il locale è dotato solo di water. Dispone di una finestra, di piccole dimensioni in legno e vetro semplice. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono di tipo autonomo, ma necessitano di interventi di riammodernamento poiché obsoleti e non in linea con le attuali normative in materia. Nel complesso la porzione immobiliare pignorata risulta essere in stato di degrado, priva di manutenzione generalizzata ove sono necessari ingenti interventi di ripristino delle parti

rovinate e degradate: crepe delle pareti, soffitto, infissi oltre come anzidetto
riammodernamento degli impianti.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (porzione ad uso
abitativo con corte) si possono quantificare in circa €. 400,00 annui al netto
delle imposte.

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari erano utilizzate dalla
proprietaria Sig.rae dal fratello

Considerate le dimensioni interne delle porzioni immobiliari e la tipologia, lo
stato manutentivo, la disposizione e l'utilizzo dei vani stessi si ritiene congruo
un canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €.1.200,00 complessivi
per (€. 100,00 mensili).La costruzione del fabbricato plurifamiliare che
ricomprende la porzione immobiliare oggetto di procedura è antecedente al 01
Settembre 1967. Successivamente parte della porzione immobiliare è stata
oggetto di Sanatoria N° 370 rilasciata il 06/07/1991 dal Comune di Castrocaro
Terme e Terra del Sole al Sig.con il quale si rendeva regolare al
piano terra il cambio destinazione d'uso da cantina a vano utile e piccolo
ampliamento nel vano adibito a cantina; il tutto relativamente al fabbricato sito
in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Rio Cozzi N° 8, distinto
al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 91 Sub. 5 -oggi parte del sub.
17.Relativamente alla pratica di cui sopra veniva rilasciata Autorizzazione di
Abitabilità Prot. 5199 del 31/07/1991.

Dal raffronto dalla planimetria catastale, dell'elaborato grafico di progetto
allegato alla Sanatoria 370/91 e lo stato dei luoghi non sono state accertate
difformità edili.

Il fabbricato plurifamiliare che ospita le porzioni immobiliari oggetto di
procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Castrocaro Terme e

Terra del Sole. Le porzioni oggetto di procedura sono soggette ai vincoli di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

La porzione immobiliare ad uso abitativo (sub.17) è in possesso del certificato APE.

La vendita delle porzioni immobiliari è soggetta a Tassa di Registro.

**Valore complessivo della proprietà pignorata in capo alla Sig.ra
alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in
occasione del sopralluogo pari a €. 7.000,00**

di cui:

-per l'unità immobiliare sub. 17	€. 7.000,00
-per l'unità immobiliare sub. 21	€. 00,00

.....

47

**** 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 sul locale mercato immobiliare 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.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e 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 17/04/2024.

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)