

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
G. E. Dr. Fabio SANTORO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. n° 48/2021

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE EPURATA LOTTO SECONDO

- Perito Estimatore **Canali p.a. Fabrizia** iscritta all'Albo della Romagna al n. 412,
con studio in Cesena, Via Giordano Bruno n° 160.

e-mail : fabriziacanali66@gmail.com

- Custode: **Dott. Francesco Casadei Gardini**

-Indice

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

- 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 giudiziali 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 giudiziali 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; **PROVVEDA 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 l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'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.

Premessa:

Per espletare all'incarico sono state effettuate: le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto; le ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare; le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì per verificare eventuali Contratti di Locazione e/o Atti Pubblici; la richiesta della visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna-Forlì-

Cesena e Rimini, le ricerche di atti amministrativi presso il Comune di Sarsina per verificare la conformità dell'immobile ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

E' stata altresì eseguita pratica di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa e redazione di Attestati di Prestazione Energetica APE.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.0) “Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno,.....omissis...”;

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

In data 16/05/2022 con lettere AR inviate alla società esecutata e ai rispettivi soci si comunicava che il giorno 30/05/2022 si sarebbero eseguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati (fabbricati e terreni) assieme al Custode Giudiziario.

In data 30/05/2022 assieme al Custode Giudiziale e alla presenza del sig. in qualità di socio accomandatario della società, veniva ispezionato e documentato con fotografie l'immobile sito in Sarsina, via Nazionale n. 68, località Sorbano.

- 2.0) “Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confiniomissis...”.

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2021 Rep. n° 590/2021 a favore di, contro; riguardante fra gli altri:

- intera proprietà, per la quota di 1/1 in capo alla società:

* immobile censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5 (cat. A/10);

Trascritto a Forlì il 13/04/2021 Art. 4.599.

* Verbale di Pignoramento Immobili del 19/09/2007 Rep. n° 1857 a favore di

....., contro, riguardante:

- **intera proprietà, per la quota di 1/1 in capo alla società**

* immobile censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5 (cat. A/10);

Trascritto a Forlì il 19/10/2007 Art. 11.653.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure aggiornate dalla scrivente a seguito delle variazioni di aggiornamento eseguite **composto da:**

Intera proprietà di una unità abitativa (attualmente trasformato da ufficio ad abitazione senza titolo autorizzativo) posto al piano primo di un fabbricato che ospita altre unità immobiliari, con annesso terrazzo al piano secondo, il tutto sito in Comune di Sarsina, località Sorbano Via Nazionale n. 68, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sezione Sorbano,

al **Foglio 18,**

Particella 350 sub. 6, categoria A/4, di classe 4, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 260,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

in capo alla ditta catastale eseguita, proprietà per 1/1;

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C sulle parti comuni interne ed esterne, fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina, Sezione Sorbano al Foglio 18, Particella 350 Ente Urbano di mq. 351 (catastali).

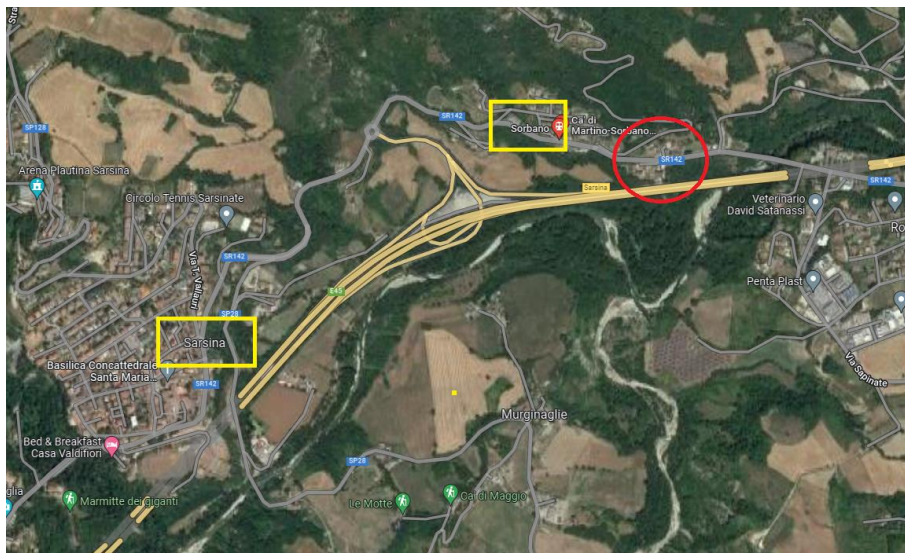
- **Confini**

La proprietà confina con via Cà di Martino, con Strada Vicinale Molino, con proprietà dei sig.ri (sub.4); salvo altri.

- **Descrizione della zona.**

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Sarsina, Strada

Nazionale n.° 68, località Sorbano, a circa Km. 2,00 dal centro del paese di Sarsina, ed è raggiungibile dalla Strada Statale 3Bis (E45) in direzione sud (Roma), con uscita Sarsina; all'uscita, raggiunta la rotonda sulla SR71 Umbro Casentinese Romagnola, si prosegue in direzione Sorbano e si percorre la SR71 per raggiungere la fine del paese di Sorbano, ove al civico 68 è ubicato l'abitazione in oggetto.



- Descrizione dell'immobile oggetto di stima.

Si tratta di un appartamento (Autorizzato come ufficio) sito al piano primo di un fabbricato di tipo condominiale composta da un'altra unità al piano terra.

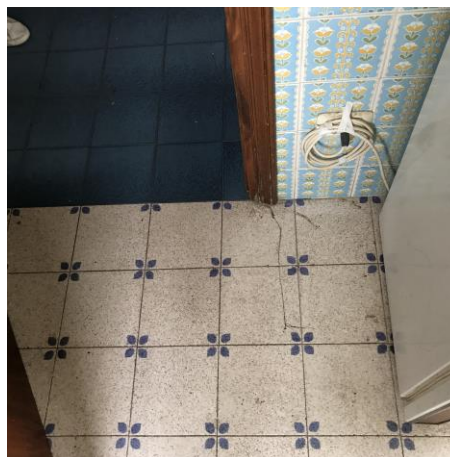
La costruzione originaria del fabbricato risale agli '70, la struttura portante è in cemento armato con tamponatura in laterizio e copertura piana, la quale è ricompresa nell'abitazione oggetto di stima come terrazzo.



Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte mattoni a vista.

L'accesso all'abitazione avviene da una scala esterna scoperta posta sul lato est del fabbricato. La scala ha una struttura in cemento armato con gradini ricoperti di pietra serena e una ringhiera in ferro verniciato, composta da due rampa e un pianerottolo, dal quale si ha accesso diretto nell'abitazione costituita da un ingresso di circa mq. 6,71, da un pranzo/soggiorno di circa mq. 30,90, una cucina di circa mq. 6,36, un bagno /wc di circa mq. 3,37 ed una camera da letto di circa mq. 14,85, oltre a un terrazzo di circa mq. 11,71 con accesso dal pranzo/soggiorno. L'abitazione, con il prosieguo della scala esterna al piano secondo (copertura piana), si arriva ad un terrazzo praticabile di circa mq. 76,20, completo di pavimentazione in lastre di carta catramata e ringhiera in ferro verniciato.

Le rifiniture interne dell'alloggio sono di scarso pregio, risalenti all'epoca di costruzione (anni '70), pertanto da ritenersi obsolete rispetto alle attuali esigenze abitative.



La pavimentazione è in materiale ceramicato/graniglia di vario colore e formato.

La parete attrezzata della zona cottura è rivestita con piastrelle in ceramica.

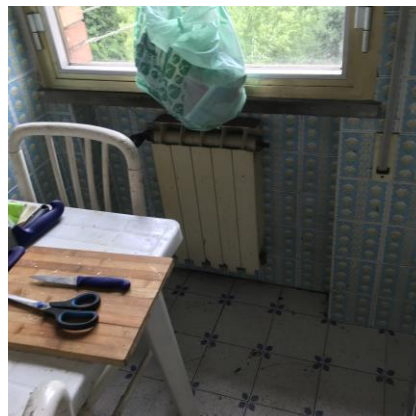
Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato ed è completo solo di water e doccia a pavimento.

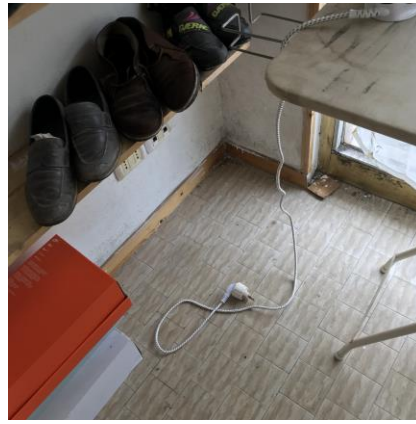


Le porte interne sono in legno tamburato laccato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio “anticorodal” con vetro semplice; le sole finestre della camera da letto e della cucina sono complete di avvolgibili in plastica.



Alla data del sopralluogo l'alloggio era sprovvisto di impianto di riscaldamento, mancava la caldaia ed erano presenti solo i termosifoni in pessimo stato manutentivo e conservativo, presumibilmente non più funzionanti.





Nel complesso l'immobile si presentava carente di manutenzione; sulle pareti interne sono presenti zone macchiate dall'umidità con distacco della tinteggiatura ed il terrazzo posto al piano primo era privo di ringhiera e parapetto.



N.B: si invita chiunque fosse interessato ai beni ad eseguire preliminarmente un sopralluogo presso i luoghi poiché la descrizione fatta è riferita alla data del sopralluogo.

-3.0) “Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza.omissis..”.

- Con atto di cessione di quota e modifica di patti sociali del Dott. del 28/01/2004 rep. 10285 veniva variata la denominazione della società a

Registrato a Forlì il 13/02/2004 n. 331 mod. 2.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 12/12/2001 Rep. n° 6224 la società acquistava dai sig.ri l'intera proprietà

dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, sezione Sorbano al Foglio 18, Particella 350 subalterno 5.

Trascritto a Forlì il 17/12/2001 Art. 13.212.

N.B. Nell'atto viene riportato che: *“l'immobile viene venduto con i corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio. E' espressamente esclusa dalle parti comuni l'intera area scoperta circostante l'edificio, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare adibita a bar e servizi ai piani sottostanti”*

* Con atto di donazione accettata del Notaio del 25/05/1995 rep. 71052 i signori per la quota di 1/3 ciascuno accettavano la donazione da parte del sig. diventando proprietari dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, al Foglio 18, Particella 350 subalterni 1, 2 e 3 con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 18 Particella 350 di mq. 351.

Trascritto a Forlì il 08/06/1995 Art. 5.181.

N.B. L'atto veniva rettificato poiché nel precedente era stata omessa l'indicazione della sezione B (Sorbano) trascritto a Forlì il 28/05/1996 art. 4.204.

N.B. al Catasto Fabbricati con Variazione del 29/10/2001 pratica n. 227517 in atti dal 29/10/2001 var.interne-var.dest.-mod.58 n. 10963 i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando fra gli altri il subalterno 5.

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

Formalità pregiudizievoli a nome degli esecutati.

La scrivente in data 28/03/2022 ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare le ricerche a nome della società esecutata e per immobile accertando le seguenti formalità:

A nome della società:

Trascrizioni

* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2021 Rep. n° 590/2021 a favore di, contro fra gli altri, società..... riguardante, fra gli altri beni, l'**intera proprietà**, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5 (cat. A/10);
Trascritto a Forlì il 13/04/2021 Art. 4.599 .

* Verbale di Pignoramento Immobili del 19/09/2007 Rep. n° 1857 a favore di, contro, riguardante l'**intera proprietà**, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5.
Trascritto a Forlì il 19/10/2007 Art. 11.653.

* Sentenza dichiarativa di Fallimento del 29/05/2009 Rep. n° 10254 a favore e dei soci falliti in proprio sigg..... contro fra gli altri, la società avente ad oggetto l'**intera proprietà**, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5.
Trascritto a Forlì il 23/06/2009 Art. 6.971.

N.B. : la sentenza di fallimento è stata oggetto di tre annotazioni:

- Annotazione per inefficacia parziale del 09/08/2016 rep. 1706 annotata a Forlì il 20/09/2016 art. 2.809 con il quale veniva tolto dal fallimento il bene oggetto del presente Lotto;
- Annotazione per inefficacia parziale del 04/04/2016 rep. 21/2009 annotata a Forlì il 19/10/2017 art. 3.423 riguardante beni non oggetto di procedura.
- Annotazione per inefficacia parziale del 20/11/2017 rep. 21/2009 annotata a Forlì il 12/01/2018 art. 135 riguardante beni non oggetto di procedura.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2005 Rep. n° 9113/3658 dell'importo totale di €. 450.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 a favore di..... contro, fra gli altri, la società gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà l'**intera proprietà**, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5.

Iscritta a Forlì il 19/07/2005 Art. 4.077.

N.B. L'ipoteca è stata oggetto di due annotazioni:

- Annotazione per restrizione di beni del 12/02/2013 rep. 10056/2013 annotata a Forlì il 09/05/2013 art. 1.773 riguardante un bene non oggetto del presente Lotto.

- Annotazione per variazione della durata del 31/01/2014 rep. 24611/11835 annotata a Forlì il 27/02/2014 art. 301.

A nome della società:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/04/2007 Rep. n° 58 dell'importo totale di €. 25.000,00 a fronte di un capitale di €. 12.059,40 a favore della società.....contro,gravante, l'**intera proprietà**, dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5.

Iscritta a Forlì il 06/05/2008 Art. 2.246.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIGUARDANTI I PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire le ricerche a nome dei precedenti proprietari nel ventennio, accertando le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti il bene oggetto di procedura esecutiva.

A nome dei sig.ri....., non sono emerse formalità riguardante il bene oggetto del presente Lotto.

A nome della società è emersa la seguente formalità:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/03/2003 Rep. n° 6762/2512 dell'importo totale di €. 170.000,00 a fronte di un capitale di €. 100.000,00 a favore della..... a responsabilità limitata con sede contro, fra gli altri, la società gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà dell'immobile censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 350 sub. 5.

Iscritta a Forlì il 18/03/2003 Art. 982.

N.B. L'ipoteca è stata oggetto di annotazione:

- Annotazione per restrizione di beni del 12/02/2013 rep. 10056/2013 annotata a Forlì il 09/05/2013 art. 1.772 riguardante un bene non oggetto del presente Lotto.

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati la planimetria della porzione urbana, aggiornata dalla scrivente in quanto quelle agli atti catastali non erano corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo;

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

Non sono emerse omissioni.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome della società esecutata è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere per la proprietà pignorata.

In risposta l’Agenzia delle Entrate di Forlì comunicava che dalle indagini presso l’Anagrafe Tributaria per il contribuente non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l’immobile oggetto di procedura.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l’immobile autorizzato ad ufficio era stato trasformato senza titolo in appartamento, attualmente occupato.

Canone di locazione annuo

Considerato il contesto in cui è ricompreso l’alloggio, le dimensioni interne, dell’immobile e lo stato conservativo accertato in occasione del sopralluogo si ritiene che la proprietà immobiliare sia affittabile ad un canone di affitto annuo pari a €. 4.200,00 (€/mensili 350,00).

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

Sulla proprietà vigono in vincoli di Piano del Comune di Sarsina nonché i vincoli di destinazione.

-9.0) “Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, ...omissis..”.

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato urbano, vigono i vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del C.C.

-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 consistono essenzialmente nel mantenimento dell’alloggio stesso, oltre alle spese condominiali, che si possono quantificare forfettariamente in complessive €. 500,00 annue, al netto di imposte.

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

Sulla base degli atti amministrativi rilasciati dal Comune di Sarsina, la proprietà immobiliare ricompresa nel presente Lotto è costituita:

- ufficio al piano primo con terrazzo al piano secondo;

Attualmente l'ufficio è stato trasformato ad abitazione senza titolo autorizzativo.

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

Trattandosi di una porzione urbana autorizzata amministrativamente come ufficio ma trasformato senza titolo in appartamento non si è reso necessario richiedere 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 Sarsina, è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n. 274 del 26/04/1973 rilasciata dal Comune di Sarsina al sig. per la costruzione di negozio e bar;

- DIA n. 335/2001 prot. 9270 del 23/08/2001 per il progetto per la sistemazione interna dei locali posti al piano primo del fabbricato sito in via Nazionale n. 101, Sorbano di Sarsina, con la quale veniva denunciato che i lavori all'immobile sarebbero iniziati in data 12/09/2001;

- Comunicazione di Fine Lavori e certificato di conformità prot. n. 10881 del 06/10/2001 con la quale veniva comunicato che i lavori erano ultimati in data 28/09/2001;

Completezza della pratica amministrativa

In base alla documentazione amministrativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina la destinazione ad ufficio si potrebbe ritenere regolare, con la trasformazione in residenziale occorre presentare una pratica in Sanatoria.

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

In occasione del sopralluogo raffrontando gli elaborati grafici forniti dall'Amministrazione comunale con lo stato dei luoghi è stato accertato che l'ufficio era stato trasformato impropriamente ad appartamento con la chiusura della parete tra ingresso e sala riunioni al fine di creare una nuova camera. Per tale il cambio d'uso e il tamponamento dell'apertura si rende necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con onere di spesa stimato dalla scrivente paria a €. 4.000,00, che verranno decurtati dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La quota di proprietà dell'immobile in capo alla società esecutata deriva da atto di compravendita del Dott. Notaiodel 12/12/2001 Rep. n° 6224.

Trascritto a Forlì il 17/12/2001 Art. 13.212.

- 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..”

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per l'alloggio oggetto di procedura esecutiva non era registrata Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica.

Al riguardo, la scrivente ha fatto redigere il Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica n° 01734-342981-2022 dal quale si evince che l'immobile 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..”;

La proprietà immobiliare rientrante nel presente Lotto costituita da un ufficio attualmente trasformato ad alloggio risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, pertanto non si rende necessaria alcuna pratica di censimento.

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omissis..”

La planimetria catastale della porzione immobiliare (ufficio) già censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina depositata agli atti catastali non era corrispondente allo stato dei luoghi, pertanto si è provveduto a redigere e presentare all’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto- Denuncia di aggiornamento Docfa.

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

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie delle porzioni immobiliari urbane è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

Subalterno 6

Abitazione	Mq. 74,00 al 100%= Mq. 74,00
Terrazzo p.1°	Mq. 11,40 al 50% = Mq. 5,70
Terrazzo p. 2°	Mq. 85,70 al 25% = <u>Mq. 21,43</u>
Totale = Mq. 101,13	

- Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali

di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (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).

- Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore, ecc...ed infine eseguendo ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per avvenute compravendite di beni simili nella zona limitrofa a quella oggetto di stima

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
SARSINA - appartamento al primo piano.	65	€ 55.000,00	846,15
Sarsina. In frazione del comune ad un chilometro dall'uscita della S.S. 3 Bis Tiberina si vende appartamento,	65	€ 53.000,00	€ 815,38
In un piccolo borgo storico immerso nella natura proponiamo terra cielo di 41 mq. nel comune di Sarsina,	41	€ 35.000,00	€ 853,66
		VALORE MEDIO	€ 838,40

Valori in base alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: SARSINA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 3 - COLLINE SAVIO RUBICONE: SORBANO, MOLINELLO, TURRITO, BELFIORE, POGGIO, VALBIANO, MUSELLA, LA TORRE, TIVO, QUARTO

Codice di zona: RT

Microzona catastale n.: 1

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	910	1300	L	3,1	4	L
Box	NORMALE	640	870	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1350	L	3,7	4,3	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, piccola frazione periferica del Comune di Sarsina, vicina ad ogni servizio di primaria e secondaria necessità, le dimensioni e disposizione interna, il contesto condominiale, in cui è ricompresa la porzione immobiliare, la scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato ed i valori reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(\text{€} 838,40 + \text{€} 910,000 + \text{€} 1.300,00):3] = \text{€} 1.016,13/\text{mq}$, pertanto avremo:

V. alloggio: $\text{Mq. } 101,13 * \text{€./mq. } 1.016,13 =$ **€. 104.793,48.**

- 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 pertanto si ritiene di procedere con l'adeguamento effettuando delle detrazioni in base agli elementi critici riscontrati sulle porzioni immobiliari:

- Detrazione per interventi di manutenzione generalizzati all'alloggio (infissi, pavimentazione oltre a adeguamenti impianti), e per vetustà stimata a corpo nella percentuale del 20%, pari a **- €. 20.958,70.**

- Detrazioni per spese per pratica di sanatoria e/o messa in pristino allo stato autorizzato delle difformità accertate, che viene stimata a corpo in **- €. 4.000,00.**

Totale netto **€. 79.834,78.**

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito "20" dell'incarico, paria a €. 7.983,48 (€. 79.834,78-10%) per cui avremo,

V. attuale dell'alloggio €. 71.851,30.

Comprensivo dei diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni condominiali interne ed esterne fra cui l'area di sedime e di pertinenza.

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

Non si pone il problema di una divisione in quanto l'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per l'intero alla società esecutata.

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

Trattasi di immobile sito in località Sorbano, Comune di Sarsina, raggiungibile da Via Nazionale, n.°68. La porzione immobiliare è stato autorizzata ad ufficio, attualmente utilizzato come abitazione, occupata senza titolo. La porzione immobiliare si trova al piano primo, raggiungibile da scala esterna, è fa parte di un piccolo fabbricato con al piano terra attività per esercizio pubblico. La superficie complessiva è di mq. 101,13, con pareti in laterizio in parte intonacate ed in parte con mattone a vista. Finiture interne in ceramica e infissi alluminio anticorrosivo, privo di impianto di riscaldamento, presenza di umidità con distacchi della tinteggiatura. Impianti obsoleti.

L'immobile necessita di sanatoria per la presenza di piccole difformità.

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

L'immobile pignorato si ritiene vendibile in un unico lotto come prospettato nella presente relazione.

-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”.

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio di Forlì-Cesena e Rimini.

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

Alla data del sopralluogo è stato accertato che l'immobile autorizzato ad ufficio era stato trasformato senza titolo in appartamento, attualmente occupato dal sig., senza alcun titolo.

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

Non si è proceduto ad eseguire nessuna verifica, in quanto dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome delle società esecutate effettuate in data 28/03/2022, non sono emerse trascrizioni di cause perdenti a carico degli stessi.

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

La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro e/o IVA

- 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, etcc..

-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 12/08/2022 si è provveduto ad inviare relazione comprensiva di allegati e fotografie alla società esecutata e in pari data è stato comunicato il deposito della relazione al Custode Giudiziale per pec e al creditore procedente presso l'Avv.to a mezzo pec.

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene verrà richiesto dopo l'aggiudicazione, qualora ci sia necessità.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un appartamento, posto al piano primo di un fabbricato tipo condominiale, con annesso terrazzo al piano secondo, il tutto sito in Comune di Sarsina, sezione Sorbano, località Sorbano Via Nazionale n. 68, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sezione Sorbano, **al Foglio 18, Particella 350 sub. 6**, categoria A/4, di classe 4, consistenza 4 vani, Rendita Catastale €. 260,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); in capo alla ditta catastale esecutata, proprietà per 1/1.

La proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era occupata senza titolo.

Sulla proprietà vigono i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C sulle parti comuni interne ed esterne, fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina, Sezione Sorbano al Foglio 18, Particella 350 Ente Urbano di mq. 351 (catastali).

La vendita è soggetta a Tassa di Registro e/o Iva.

Valore intera proprietà del bene alla data della relazione € 71.851,30.

Comprensivo dei diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni condominiali interne ed esterne fra cui l'area di sedime e di pertinenza.

**** 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 dai Comuni interpellati.
- * 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 poiché 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.

Cesena, lì 11/08/2022

Il Perito Stimatore
(P.a. Canali Fabrizia)