

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

G. E. Dr. Fabio SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 48/2021

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE EPURATA LOTTO TERZO

- 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 - 21
Quesito 3) Provenienza del bene e storia ventennale	Pag. 21 - 22
Quesito 4) Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico degli esecutati e dei proprietari nel ventennio	Pag. 22 - 23
Quesito 5) Planimetria catastale	Pag. 23
Quesito 6) Verifica omissioni fiscali	Pag. 24
Quesito 7) Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate	Pag. 24 - 25
Quesito 8) Vincoli amministrativi e/o di PRG	Pag. 25
Quesito 9) Vincoli condominiali e/o altro genere	Pag. 25
Quesito 10) Spese annue di gestione dell'immobile	Pag. 25
Quesito 11) e 12) Destinazione Urbanistica del bene	Pag. 25 - 26
Quesito 13) Titoli autorizzativi dell'immobile	Pag. 26 - 28
Quesito 14) Conformità edilizia dell'immobile	Pag. 28
Quesito 15) Verifica gravami di censo, livello, etc..	Pag. 28 - 29
Quesito 16) e 17) Certificazione Energetica dell'immobile	Pag. 29
Quesito 18) Verifica catastale dell'immobile	Pag. 29
Quesito 19) Variazione colturale	Pag. 30
Quesito 20) Valutazione del bene immobile	Pag. 30 - 35
Quesito 21) Verifica divisione immobile e nominativo proprietari	Pag. 35
Quesito 22) Elementi utili per la vendita	Pag. 35 - 36
Quesito 23) Formazione dei Lotti.	Pag. 36
Quesito 24) Codice fiscale degli esecutati	Pag. 36
Quesito 25) Acquisisca certificato di stato civile	Pag. 36
Quesito 26) Acquisisca certificato storico di residenza	Pag. 36
Quesito 27) Cause pendenti a carico	Pag. 36
Quesito 28) Regime fiscale del bene	Pag. 36 - 37
Quesito 29) Istanza di proroga.	Pag. 37
Quesito 30) Deposito della relazione e allegati in Cancelleria	Pag. 37
Quesito 31) Invio relazione agli eredi degli esecutati e intervenuti	Pag. 37
Quesito 32) CDU	Pag. 37
Quesito 32) Conclusioni	Pag. 37 – 38

- 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 e Sogliano al Rubicone per verificare la conformità degli immobili ai sensi delle Legge 47/85 e successive modificazioni.

Sono state altresì eseguite pratiche di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa e Pregeo 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 alle società esegutate e ai rispettivi soci si comunicava che il giorno 30/05/2022 si sarebbero eseguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati 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 esegutata veniva ispezionato e documentato con fotografie l’immobile sito in Sarsina, via Savio nn. 15-16-17, località Valbiano.

- 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 la società, riguardante:

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

* immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez. Sorbano, al Foglio 24 Particella 199 sub. 4 (cat. D/7), sub. 6 (cat. A/10) e sub. 7 (cat. A/3).

N.B.: Nella sezione D – Ulteriori informazioni del Verbale di Pignoramento è riportato fra gli altri, l'identificazione catastale dell'area pertinenziale identificata al Catasto Terreni del Comune di Sarsina Sezione Sorbano, al Foglio 24 Particella 199 Ente Urbano di mq. 980.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Intera proprietà di un capannone artigianale con ufficio e appartamento sito in Comune di Sarsina, via Savio nn° 15-16 e 17, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sezione Sorbano,

al **Foglio 24**,

Particella 199 sub. 4, categoria D/7, Rendita Catastale €. 1.810,48 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 199 sub. 5, graffato con il mappale 194 **sub.1** – bene comune non censibile (ingresso al p. t. comune ai mappali n. 194 sub. 2 graffato con il mappale 194 sub.3 e n. 199 sub.4);

Particella 199 sub. 6, categoria A/10, di classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 931,69 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);;

Particella 199 sub. 7, categoria A/3, di classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 230,08 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);;

Particella 199 sub. 8, bene comune non censibile (scala esterna dal p.t. al p.1 comune ai sub. 199/sub.4 e 199/sub.6);

Particella 199 sub. 9, bene comune non censibile (porzione di area cortilizia comune ai sub. 199/sub.4, 199/sub.6 e 199/sub.7);

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

Terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina sezione Sorbano al Foglio 24 Particella 199 Ente urbano di mq. 980 (catastali).

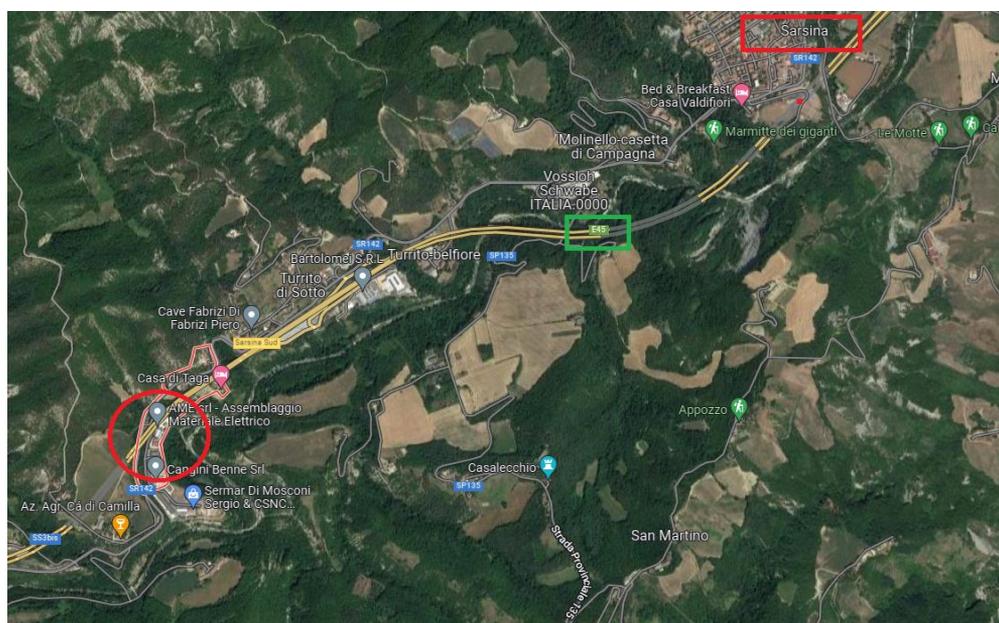
- **Confini**

La proprietà confina con la via Savio, con parti comuni condominiali e con la proprietà dei sig.ri..... (Part. 194); salvo altri.

- **Descrizione**

Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Sarsina, via Savio nn.15-16-17 zona artigianale di Valbiano, 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 sud; all'uscita, della E45 percorrere la SR71 Umbro Casentinese Romagnola in direzione Bagno di Romagna per circa Km. 1,00 e raggiungere sulla destra la via Savio, ove è ubicato l'immobile in oggetto.

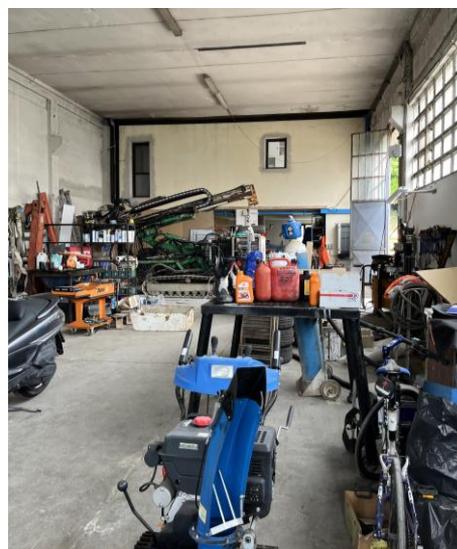


- Descrizione generale.

Trattasi di un capannone per deposito materiali e attrezzi meccanici interessati all'attività di consolidamento terreni e risanamento di fondazioni, completo di palazzina con ufficio e appartamento. Il complesso immobiliare si sviluppa in una area di sedime e di corte di complessivi mq. 980. Il capannone si sviluppa al piano terra con una forma rettangolare e per un lato è in aderenza con altro capannone di altra proprietà. Sulla copertura sono stati installati alcuni pannelli fotovoltaici per i quali non sono emersi contratti con il GSE.



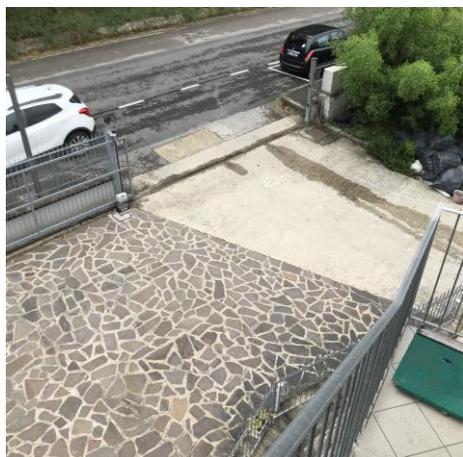
La struttura è del tipo prefabbricato in cemento armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato, salvo la parete sul retro del capannone che risulta priva di intonaco e con i mattoni a vista, la copertura è in cemento armato con lastre di carta catramata, la pavimentazione interna è in gettata di cls e gli infissi sono in metallo con vetro doppio.



Sulla parte ovest del capannone si sviluppano due piani di edificio, un piano primo adibito a ufficio e un piano secondo adibito ad abitazione. L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla via Savio con passo pedonale e passo carraio. Il capannone al piano terra ha accesso diretto dall'area cortilizia, ricoperta di lastre di porfido e per una piccola parte in gettata di cemento; l'ufficio e l'abitazione hanno accesso da una scala esterna coperta con struttura in cemento armato.

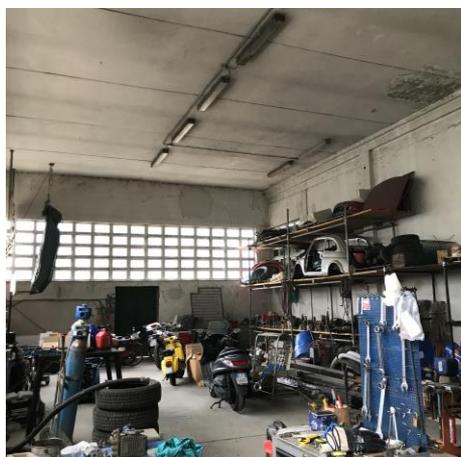


L'area di pertinenza all'immobile è recintata con muretto e cancellata, sul fronte strada, con muretto e rete metallica elettrosaldata sui restanti confini di proprietà.



Capannone artigianale (Sub. 4)

Il capannone si eleva per un unico piano fuori terra ed ha una forma rettangolare composta da un unico ampio locale di deposito materiale e macchine oltre ad una piccola zona servizi igienici composta da antibagno, w.c. e doccia. La superficie è di circa mq. 314,84 con i servizi igienici di una superficie di circa mq. 6,82.



Il capannone ha un pavimento in gettata in cemento; i servizi igienici hanno un pavimento ed un rivestimento delle pareti in materiale ceramicato.



I portoni di accesso e le aperture finestrate sono in metallo, le porte dei servizi sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è fuori traccia.

Il capannone è privo di impianto di riscaldamento, salvo l'area sottostante l'ufficio, che ha una altezza al solio di ml. 3,70, ed è dotata di un termoconvettore.

In occasione del sopralluogo si è riscontrata una apertura sulla parete esterna (lato est) del capannone in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati da parte del Comune di Sarsina; e la costruzione, sul retro del capannone, in area cortilizia esclusiva, di una tettoia in pali di legno con copertura in lastre ondulate in metallo, di una superficie di circa mq. 18,05, priva di autorizzazione.



Ufficio (Sub. 6)

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo del fabbricato artigianale e, precisamente, su ampliamento e sopraelevazione di parte del capannone sopradescritto (sub. 4). L'accesso all'ufficio avviene da una scala comune direttamente in un locale di circa mq. 16,21, con un corridoio di mq. 2,90; un archivio di mq. 10,50, due locali ufficio di rispettivi mq. 21,47 e mq. 24,77 oltre ad un antibagno e bagno di rispettivi mq. 2,90 e mq. 3,86. L'ufficio ha una pavimentazione in ceramica, il bagno e

l'antibagno hanno una pavimentazione ed un rivestimento alle pareti in materiale ceramicato. Il bagno è completo di tutti vasi e lavabo.



L'impianto di riscaldamento è completo di termoconvettori in tutti i locali, escluso il bagno dove è installato un termosifone. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. L'ingresso è dotato di portoncino blindato e le porte interne sono in legno tamburato.



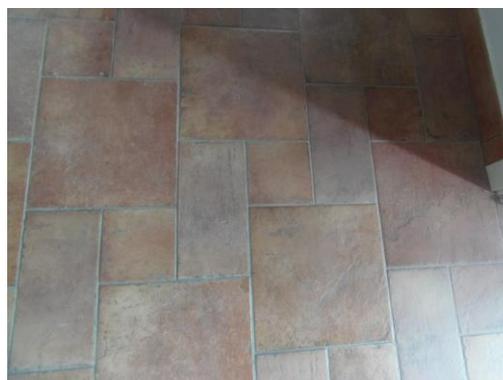
Appartamento (Sub. 7)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo del fabbricato artigianale e, precisamente, su ampliamento e sopraelevazione di parte del capannone sopradescritto (sub. 4). L'accesso all'appartamento avviene da una scala comune direttamente nella zona giorno (cucina /pranzo/soggiorno) di circa mq. 37,08, un disimpegno di mq. 3,75, un bagno /w.c. di mq. 4,75, due camere da letto di rispettivi di mq. 14,00 e mq. 18,29 e un bagno, inserito all'interno di una camera da letto, di mq. 4,44.

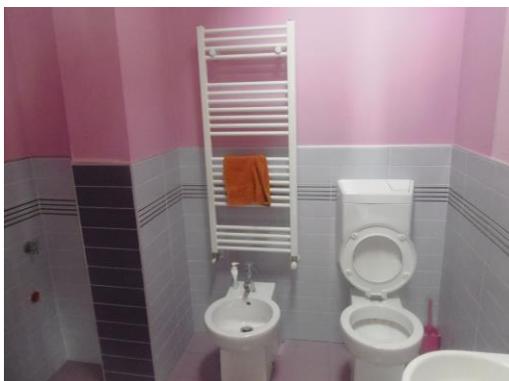
I pavimenti della zona giorno e del disimpegno sono in cotto.



Le camere da letto hanno un pavimento in legno, i pavimenti e il rivestimento nei bagni sono in materiale ceramicato.



I bagni sono completi di tutti i vasi con un box doccia in uno e la vasca/doccia idromassaggio nell'altro.



Gli infissi sono in alluminio colorato con doppi vetri. L'ingresso è dotato di portoncino blindato e le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco.



L'impianto di riscaldamento è completo di termoconvettori e termoarredo nei bagni, con il posizionamento della C.T. nel pianerottolo di arrivo della scala.

In occasione del sopralluogo si è accertato la demolizione di porzioni di parete del bagno per il posizionamento di una vasca /doccia idromassaggio.

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..”.

PROVENIENZA e STORIA VENTENNALE

- Con atto di compravendita del Dott. Notaio del 03/05/1988 Rep. n° 8841 la società acquistava dalla società, l’intera proprietà della porzione di capannone costituito da laboratorio artigianale con due w.c., caldaia e ingresso al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 199 sub.ni 2 e 3 con il terreno su cui insiste al Foglio 24, Particella 199 (derivata dalla frazionata 194/b) avente la superficie di mq. 980 (ente urbano). Detta porzione di immobile ha in comune con la residua proprietà della società venditrice l’ingresso e la scala distinti allo stesso Catasto con la Particella 194 sub.1 -199 sub.1 (bene comune non censibile).

Trascritto a Forlì il 20/05/1988 Art. 3.957.

Nell’atto viene indicato che: *“la società alienante riserva per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo il diritto perpetuo di passo pedonale su una porzione del terreno compravenduto (foglio 24 particella 199) della larghezza di metri due e della lunghezza di metri due lungo la linea di confine, per accedere al vano ingresso di uso comune.”*

La società acquirente ha dichiarato di essere edotta di tutti gli impegni assunti verso il Comune di Sarsina dalla società venditrice con le convenzioni in data 05 gennaio 1981 e 20 luglio 1983 registrate a Cesena rispettivamente il 12 gennaio 1981 n. 229 e 25 agosto 1983 n.2453 trascritte a Forlì rispettivamente il 28/01/1981 art. 1072 e il 09/11/1983e si è obbligata a subentrare in tutti gli oneri facenti carico alla società venditrice stessa in proporzione dell’entità dell’acquisto effettuato.

N.B.: al Catasto Fabbricati con variazione del 16/04/2009 pratica n. FO0082400 in atti dal 16/04/2009 ampliamento-ristrutturazione i sub.ni 2 e 3 della Particella 199 venivano soppressi originando fra gli altri i sub.ni 4, 6 e 7.

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

Formalità pregiudizievoli a nome degli esecutati.

LOTTO TERZO

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 e per immobile, accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di Pignoramento Immobili del 29/03/2021 Rep. n° 590/2021 a favore di, contro, fra gli altri, la società..... , riguardante, fra gli altri beni, l’**intera proprietà**, degli immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez.. Sorbano, al Foglio 24 Particella 199 sub. 4 (cat. D/7), sub. 6 (cat. A/10) e sub. 7 (cat. A/3).

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

* Atto di Locazione ultranovennale del Dott. Notaio del 15/02/2021 rep. 15054/7632 con il quale la società concedeva in locazione alla società il laboratorio artigianale con annessa corte esclusiva pertinenziale al piano terra, con accesso dal civico n.15 della via Savio e ufficio posto al piano primo con accesso dal civico n.16 di detta via il tutto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 199 sub.ni 4 e 6.

La locazione avrà durata di anni 12 con decorrenza dal 15/02/2021 fino al giorno 15/02/2033, rinnovabile di ulteriori sei anni salvo disdetta di 12 mesi prima della prima scadenza.

Trascritto a Forlì il 17/02/2021 Art. 2.009.

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 della contro, fra gli altri, la società gravante, fra gli altri beni, l'intera proprietà l'**intera proprietà**, degli immobili censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sez.. Sorbano, al Foglio 24 Particella 199 sub.ni 2 e 3 con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Foglio 24 Particella 199 Ente urbano di mq. 980.

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.

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, non sono emerse formalità riguardante il bene oggetto del presente Lotto.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto Fabbricati le planimetrie delle porzioni urbane aggiornate dalla scrivente in quanto quelle agli atti catastali non erano corrispondenti allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo; inoltre è stato richiesto l'Estratto di Mappa del terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato.

- 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 risulta essere stato registrato un contratto di locazione per l’immobile oggetto di procedura ed in dettaglio:

* Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo del Dott. Notaiodel 15/02/2021 rep. 15054/7632 con il quale la società concedeva in locazione alla società il laboratorio artigianale con annessa corte esclusiva pertinenziale al piano terra, con accesso dal civico n.15 della via Savio e ufficio posto al piano primo con accesso dal civico n.16 di detta via il tutto distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 199 sub.ni 4 e 6.

La locazione avrà durata di anni 12 con decorrenza dal 15/02/2021 fino al giorno 15/02/2033, rinnovabile di ulteriori sei anni salvo disdetta di 12 mesi prima della prima scadenza.

Il canone annuale della locazione è stabilito ed accettato dalle parti in €. 13.200,00 complessivi oltre Iva, come per Legge. Il canone della locazione dovrà essere corrisposto in rate mensili posticipate di €. 1.100,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese a partire dal 15/03/2021.

Trascritto a Forlì il 17/02/2021 Art. 2.009.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo il laboratorio artigianale con annessa corte esclusiva pertinenziale al piano terra (sub.4) e l'ufficio posto al piano primo (sub. 6) erano in uso alla società come da regolare contratto sopra riportato.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 7 (appartamento al piano secondo) era disabitato ed in uso alla società esecutata esecutata.

Canone di locazione annuo

Per la porzione immobiliare identificata con il sub. 7, si ritiene congruo il canone d'affitto di locazione pari a €. 4.200,00 annue (€ 350,00 al mese).

-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 pluriuso, 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 di gestione annua dell'intero terreno, riguardanti il suo mantenimento e pulizia si possono quantificare in circa €. 1000,00 annui, al netto di imposte comunali.

-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:

- Laboratorio artigianale (sub. 4), con corte esclusiva;
- Ufficio al piano primo (sub. 6)
- Appartamento al piano secondo (sub. 7).

***-12.0) “Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica
.....omissis....;***

Trattandosi di porzioni urbane (laboratorio artigianale, ufficio e appartamento), non si è reso necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

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:

- Concessione Edilizia n. 415/1981 prot. n. 3382 del 25/08/1981 rilasciata dal Comune di Sarsina alla società per la costruzione di capannone da adibirsi alla lavorazione Materie Plastiche, con sovrastante appartamento;
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Forlì - Deposito n. 528/81 atti relativi ad opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica Legge 5-11-1971 n. 1086 del 08/07/1981 relativo ai lavori di costruzione di un capannone ad uso industriale;
- Ufficio Regionale del Genio Civile di Forlì - Deposito n. 659/82 atti relativi ad opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica Legge 5-11-1971 n. 1086 del 06/09/1982 relativo ai lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione del 25/08/1981 con la quale veniva dichiarato che i lavori sarebbero iniziati in data 26/08/1981;
- Concessione Edilizia n. 415V/1982 prot. n. 3191 del 15/06/1982 rilasciata dal Comune di Sarsina ai signori, variante in corso d’opera alla conc. n. 415/81 riguardante la costruzione di capannone artigianale;
- Domanda per ottenere l’agibilità parziale di nuova costruzione del 29/01/1983 prot. 762, presentata dai signori in data 20/01/1983;

- Concessione Edilizia n. 415VS 1°/1983 prot. n. 1660 del 30/04/1983 rilasciata dal Comune di Sarsina ai signori, variante relativa all'esecuzione dei lavori di costruzione di un capannone artigianale: 1° stralcio;
- Atto di Collaudo del 13/04/1982, rimessa dal Genio Civile con nota n. 528 del 08/07/1981);
- Domanda per ottenere l'agibilità parziale di nuova costruzione del 07/06/1983 prot. 4004, presentata dai signori in data 02/06/1983;
- Dichiarazione di Agibilità n. 415VS1° del 03/08/1983 con la quale veniva dichiarato agibile il capannone artigianale e servizi;
- Permesso di Costruire n. 1368A/02 pratica n. 1647A/02 prot. 6085 del 04/06/2003 rilasciato dal Comune di Sarsina al sig. per il completamento con sopraelevazione parziale relativo ad un edificio nell'area distinta in catasto al Foglio 24 di Sarsina – Sorbano con il mappale 199;
- Permesso di Costruire n. 1368B/02 pratica n. 1647B/02 prot. 6085 del 04/06/2003 rilasciato dal Comune di Sarsina al sig. per il completamento con sopraelevazione parziale relativo ad un edificio nell'area distinta in catasto al Foglio 24 di Sarsina – Sorbano con il mappale 194;
- Comunicazione di Inizio Lavori Parziale del 03/06/2004 prot. 6833 relativa alla società
- Comunicazione di Inizio Lavori Parziale del 03/06/2004 prot. 6834 relativa alla società
- Comunicazione di Inizio Lavori del 27/06/2006 prot. 4065 relativa alla società
- Deposito sismico prot. 06/06 del 28/03/2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 78 del 06/08/2006 prot. 10380 per il completamento opere di cui al P.C. 1368A/02 pratica n. 1647A/02 prot. 6085 del 04/06/2003

- Denuncia di Inizio Attività n. 86 del 11/07/2008 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 19,44 KWp. Impianto realizzato soli in minima parte.
- Denuncia di Inizio Attività n. 66 del 06/08/2009 prot. 10055 variante finale non sostanziale al P.C. 1368A/03 e successiva DIA del 07/08/2006 relativa a modifiche interne ed esterne all'edificio artigianale.

Completezza della pratica amministrativa

In base alla documentazione amministrativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina risulta che le pratiche amministrative riguardanti l'immobile sono chiuse ed archiviate ed altresì lo stesso è provvisto di certificato di abitabilità, ad eccezione delle opere realizzate senza titolo successivamente alla chiusura delle pratiche precedenti per le quali si rende necessaria la pratica di sanatoria o la loro rimessa in pristino.

- 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 sono state accertate alcune difformità sia per il laboratorio artigianale sia per l'appartamento.

- Nel *laboratorio artigianale* è stata realizzata una apertura sulla parete di tamponatura esterna e la realizzazione di una tettoia sull'area cortilizia esclusiva dello stesso, per tali difformità si rende necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con onere di spese stimate dalla scrivente pari a €. 4.000,00.

- Nell' *appartamento* posto al piano secondo è stata demolita una porzione di parete divisoria fra la camera da letto e il bagno, per tali difformità si necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con onere di spese stimato dalla scrivente pari a € 2.000,00.

In merito all'ufficio posto al piano primo non sono state accertate difformità rispetto all'ultimo elaborato allegato alla DIA n. 66/2009.

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà del terreno in capo all'esecutato deriva da atto di compravendita del Dott.

Notaio del 03/05/1988 Rep. n° 8841.

Trascritto a Forlì il 20/05/1988 Art. 3.957.

- 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 il laboratorio artigianale (sub.4) era registrato il Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica n. 06625-182137-2021-Rev01 rilasciato il 04/02/2021 valido fino al 04/02/2031 dal quale si evince che l’unità immobiliare rientra in classe energetica “C”.

- per l’ufficio era registrato il Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica n. 06625-182385-2021 rilasciato il 04/02/2021 valido fino al 04/02/2031 dal quale si evince che l’unità immobiliare rientra in classe energetica “D”.

- per l’appartamento non era registrata Certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica. Al riguardo, la scrivente ha fatto redigere nuovo Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica n° 01734-342851-2022 dal quale si evince che l’alloggio 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 laboratorio artigianale, ufficio al piano primo e alloggio al piano secondo risultano censiti 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, omississ..

Le planimetrie catastali delle porzioni immobiliari già censite 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 - l’aggiornamento della mappa catastale con Denuncia di Tipo Mappale con Pregeo e l’aggiornamento delle planimetrie con Docfa, di cui una per il laboratorio artigianale e una per l’alloggio.

La planimetria catastale della porzione immobiliare (ufficio) già censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina depositata agli atti catastali era corrispondente allo stato dei luoghi,

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

- 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 e comprendono tutte le unità presenti che compongono l’immobile.

Subalterno 4

Laboratorio artigianale	Mq. 348,00 al 100% = Mq. 348,00
Corte esclusiva	Mq. 840,00 al 5% = <u>Mq. 42,00</u>
Totale superficie ai fini della stima	Mq. 390,00

Subalterno 6

Ufficio	Mq. 102,00 al 100% = Mq. 102,00
---------	---------------------------------

Subalterno 7

Appartamento	Mq. 102,00 al 100% = Mq. 102,00
Vano scala e vano C.T.	Mq. 12,50 al 50% = <u>Mq. 6,25</u>
Totale superficie ai fini della stima	Mq. 108,25

Premesso che la stima riguarda immobili di diversa natura e destinazione, pertanto saranno trattati singolarmente.

- **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, 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 per la porzione produttiva, sono stati reperiti i seguenti valori:

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
SARSINA - propone in esclusiva capannone artigianale con laboratorio in zona strategica.	500	€ 199.000,00	€ 398,00
Sarsina. In frazione del comune, si vende capannone artigianale con altezza interna media di 4,8 mt.con terreno di circa 4500 mq.	900	€ 600.000,00	€ 666,67

Mercato Saraceno. In posizione centrale si vende immobile a destinazione deposito per attività artigianale o uso garage.	117	€ 38.000,00	€ 324,79
		VALORE MEDIO	€ 463,15

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: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	400	L	1,2	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	330	435	L	1,4	1,6	L
Laboratori	NORMALE	365	495	L	1,4	1,9	L

- Comparativi sul mercato immobiliare (IVS) relativi alla parte residenziale.

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: R1

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

- Comparativi per la porzione ad uffici sono stati reperiti i seguenti valori:

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Sarsina. In centro storico si vende negozio/ufficio al piano terra su strada principale.	31	€ 40.000,00	€ 1.290,32

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: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Uffici	NORMALE	950	1250	L	4,1	5,4	L

- Applicazione dei singoli valori alle superfici:

Laboratorio (sub. 4)

Come risulta dalle tabelle sopra riportate, immobili con una simile tipologia, hanno valori che variano da un minimo di €/mq. 365,00 ad un massimo di €/mq. 495,00 ed un valore medio reperito dalla presenza in vendita di altri immobili di €. 463,15, con una media aritmetica di €. 441,05 $(€. 463,15 + €. 365,00 + €. 495,00) : 3$.

Per la stima non si prendono in considerazioni le superfici coperte (tettoie) prive di titolo autorizzativo:

Pertanto avremo un valore della porzione pari a :

Mq. 390,00 x € 441,05 = **€. 172.009,50.**

- 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.

Valore totale €. 168.009,50.

Ufficio (Sub. 6)

Il valore per immobili simili, per ubicazione e tipologia, variano da un minimo di €/mq. 950,00 ad un massimo di €/mq. 1.250,0 ed un valore medio reperito dalla presenza dell'unico ufficio in vendita pubblicizzato di €. 1.290,32, con una media aritmetica di €. 1.163,44 $(€. 950,00 + €. 1.250,00 + €. 1.290,32) : 3$.

Mq. 102,00 x €. 1.163,44 = **€. 118.670,88.**

Appartamento (sub. 7)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per reperire valori di abitazioni civili in normale stato conservativo, nella zona di Valbiano (Sarsina) è emerso che immobili simili per ubicazione e tipologia variano da un minimo di €/mq. per cui pari a $[(€. 838,40 + €. 910,000 + €. 1.300,00) : 3] = €. 1.016,13/mq$, pertanto avremo:

V. alloggio: Mq. 108,25 * €/mq. 1.016,13 = **€. 109.996,07.**

- Detrazioni per spese per pratica di sanatoria e/o messa in pristino allo stato autorizzato delle difformità accertate, che viene stimata a corpo in -€. 2.000,00.

Valore totale €. 107.996,07.

Valore del lotto €. 394.676,45

- Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito “20” dell’incarico, pari a €. 39.467,64 (€. 394.676,45 -10%) per cui avremo,

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni €. 355.208,81.

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 complesso immobiliare raggiungibile dalla via Savio nn. 15-16-17, Comune di Sarsina, composto da più unità immobiliari, di cui una adibita ad attività artigianale costituita da un capannone al piano terra della superficie di mq. 390,00 con finiture tipiche dei fabbricati produttivi, con pavimento in cemento infissi in metallo, impianti base obsoleti con la sola presenza di un termoconvettore. Dispone di un’area cortilizia in uso esclusivo accessibile dall’area comune. La porzione è condotta in affitto con contratto regolare di €. 1.100,00 mensili che comprende anche l’ufficio (Sub 6). L’ufficio è situato al piano primo ed è raggiungibile da una scala esterna comune con l’appartamento posto al piano secondo, ha una superficie complessiva di mq.102,00 circa. Le finiture interne sono in ceramica, gli infissi in alluminio e l’impianto di riscaldamento è con caldaia gas e termosifoni nel bagno.

L’appartamento che si trova al piano secondo è raggiungibile dalla scala esterna, è composta da due camere da letto, zona giorno e due bagni per una superficie complessiva di mq. 108,00 circa, con finiture composte da materiali di ceramica e legno, infissi in alluminio, impianto di riscaldamento con caldaia gas e termo arredo nei bagni. Attualmente risulta libero.

Sono necessari di interventi di manutenzione ordinaria.

Le porzioni immobiliari costituite dal capannone e dall'appartamento necessitano di pratica di sanatoria per irregolarità interne.

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

L'immobile pignoro si ritiene vendibili in un unico lotto come prospettato nella presente relazione.

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

Omississ....

-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 il laboratorio artigianale con annessa corte esclusiva pertinenziale al piano terra (sub.4) e l'ufficio posto al piano primo (sub. 6) erano in uso alla società come da regolare contratto.

L'unità immobiliare identificata con il sub. 7 (appartamento al piano secondo) era disabitato ed in uso alla società esecutata.

-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 a comunicare il deposito della relazione al Custode Giudiziale per pec e al creditore precedente presso Avv.to a mezzo pec.

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica verrà predisposto dopo l'aggiudicazione, qualora sia necessario.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di un capannone artigianale con ufficio e appartamento sito in Comune di Sarsina, via Savio nn° 15-16 e 17, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina Sezione Sorbano, al **Foglio 24, Particella 199 sub. 4**, categoria D/7, Rendita Catastale €. 1.810,48 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); **Particella 199 sub. 5**, graffato con il mappale 194 **sub.1** – bene comune non censibile (ingresso al p.t. comune ai mappali n. 194 sub. 2 graffato con il mappale 194 sub.3 e n. 199

sub.4); **Particella 199 sub. 6**, categoria A/10, di classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 931,69 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94); **Particella 199 sub. 7**, categoria A/3, di classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 230,08 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94), **Particella 199 sub. 8**, bene comune non censibile (scala esterna dal p.t. al p.1 comune ai sub. 199/sub.4 e 199/sub.6), **Particella 199 sub. 9**, bene comune non censibile (porzione di area cortilizia comune ai sub. 199/sub.4, 199/sub.6 e 199/sub.7), edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificata al Catasto Terreni del Comune di Sarsina sezione Sorbano al Foglio 24 Particella 199 Ente urbano di mq. 980 (catastali), in capo alla ditta catastale eseguita, proprietà per 1/1.

La proprietà, alla data del sopralluogo, era in parte in uso ed affittata, ed in parte libera a disposizione della società eseguita.

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

Valore intera proprietà del bene alla data della relazione € 355.208,81.

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)