

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) RG N° 88/2023

promossa da:

.....

Contro

.....

.....

1

RELAZIONE “EPURATA” (AGGIORNATA MARZO 2024)

Custode Giudiziale: IVG

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 14 Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 14 a 26: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 26 a 27 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 27-29: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 29: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 29: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagina 29: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 28-29: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 29: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagine 29 e 30: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 33: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagina 33: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 33: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 33: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 33 e 34; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 34: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 35: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 35 a 40: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 40: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 40 a 43: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 43: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 43: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 44: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 44 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 44: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagine 44 e 45 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 45: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagina 45: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 45: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagine 45 e 46 CDU;
- Punto 33)** pagine da 46 a 49: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- Verifica preliminare della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge 302/1998 allegata agli atti;
- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti i beni oggetto di procedura;
- ricerche presso il Comune di Sarsina per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso lo IACP di Forlì per reperimento titoli edilizi riguardanti la costruzione del fabbricato condominiale;
- Richiesta Atto di provenienza presso il Notaio
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia e matrimonio presso il Comune di Sarsina;
- sopralluogo con rilievi metrici e fotografici eseguito in data 03/10/2023;
- Variazione della toponomastica per aggiornare il numero civico dell'immobile;
- redazione di n° 1 Certificazione APE in occasione del primo elaborato peritale:
- ulteriore sopralluogo eseguito in data 12/03/2024 alla presenza del Custode Giudiziale IVG nella persona del Sig. e dell'esecutato presso i locali di procedura esecutiva al fine di accertare lo stato dei luoghi dei a seguito dei

lavori eseguiti dalla dittain virtù dei quali l'Avv.to per la parte precedente richiedeva aggiornamento dell'elaborato peritale di stima.

-redazione di nuovo Certificato APE in virtù dei lavori di superbonus e efficientamento energetico eseguito alla palazzina condominiale e all'alloggio oggetto di procedura.

-QUESITI.

- 1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
- 2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;*
- 3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne*

indicherà gli estremi completi.

4. *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare*

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

- 8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
- 11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile*

pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

12. *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;*

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

14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

15. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
16. *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*
17. *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non*

altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell’esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

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

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

21. **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote;
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 **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*
31. *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE.*

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o***

domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale IVG di Forlì nella persona del Sig., per accordarsi sulla data del sopralluogo.

Con lettera AR del 29/08/2023 inviata agli esecutati, si comunicava che il giorno 03/10/2023 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato assieme al Custode Giudiziario.

In data 03/10/2023 alla presenza del Custode Giudiziale al collaboratore dello scrivente, e dell'esecutato, è stato eseguito il rilievo planimetrico della porzione immobiliare con strumentazione laser, documentando con fotografie lo stato dei luoghi.

In data 30/01/2024 allo scrivente Perito Stimatore veniva conferito mandato per aggiornamento dell'elaborato peritale depositato il 16/10/2023 a seguito di richiesta da parte dell' Avv.to per la parte procedente, in virtù dei lavori eseguiti sia alle parti comuni del condominio che ospita la porzione immobiliare esecutata, sia alla porzione immobiliare stessa.

A seguito del nuovo incarico lo scrivente concordemente con il Custode Giudiziale disponevano di eseguire per il giorno 12/03/2024 accesso presso i luoghi di procedura. La data concordata per il nuovo accesso veniva comunicata telefonicamente dallo scrivente all'esecutato Sig.

In data 12/03/2024 assieme al collaboratore e al Custode Giudiziale nominato IVG di Forlì nella persona del Sig., nonché alla presenza

dell'esecutato è stato eseguito un sopralluogo ricognitivo della proprietà documentando con fotografie lo stato accertato. Nell'occasione è stato accertato un cambiamento (migliorativo) sia della palazzina condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura sia della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, dovuto ai lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico eseguiti successivamente al deposito del primo elaborato peritale dalla

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

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 26/04/2023 Rep. n° 999/2023 a favore del contro i signori, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno**, della porzione immobiliare ad uso abitativo con cantina, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Sarsina, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. Sorbano al Foglio 18, Particella 1361 sub. 8 (cat. A/4).

Trascritto a Forlì il 24/05/2023 Art. 6.532.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali aggiornate eseguite dallo scrivente, a seguito di variazione toponomastica effettuata al fine di aggiornare il numero civico dell'immobile pignorato.

Intera proprietà di appartamento posto al piano terzo con abbinato locale cantina al piano terra il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Sarsina, loc. Sorbano, via Cà Di Martino n° 81 int. 7, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. Sorbano,

al **Foglio 18**,

Particella 1361 sub.8, categoria A/4 di classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq. 71,00 totale escluse aree scoperte mq. 68,00, Rendita Catastale €. 357,90;

in capo alla ditta catastale:

....., prop. per ½;

....., prop. per ½;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di 134,52/1000 (comunicato dall'amministratore condominiale pro-tempore), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 18, Particella 252 Ente Urbano di mq. 1.692 (mappali correlati al Catasto Fabbricati Foglio 18, Particelle 252 e 1361).

NB: si intende precisare che in visura, alla data della presente relazione, non risulta essere stato ancora inserito il civico corretto (81) anziché (61).

CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni condominiali (vano scala) con l'appartamento di proprietà del Sig. (Part. 252 sub.48), salvo altri.

Il locale cantina confina con parti comuni condominiali (disimpegno comune), con la proprietà del Comune di Sarsina (Part. 252 sub.34); salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Comune

di Sarsina, frazione Sorbano, che dista circa 1 Km e mezzo, dal Centro Urbano del Comune di Sarsina. Trattasi di un piccolo borghetto di fabbricati residenziali, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati, poiché vicino allo svincolo dell'E45 Uscita Sarsina.

La frazione urbana è priva dei servizi di primaria necessità. E' presente nelle immediate vicinanze della proprietà oggetto di procedura un circolo ricreativo-bar.

Per i servizi di primaria necessità (supermercati, scuole, ufficio postale, banche, etc..) è necessario raggiungere il centro di Sarsina o la frazione di Romagnano.



DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva (appartamento con cantina) è posta all'interno di un fabbricato condominiale di tipo popolare (ex IACP) che si compone di n° 8 appartamenti e n° 7 locali deposito oltre a spazi comuni condominiali.

Il fabbricato condominiale è risalente ai primi anni '50 ed è stato dichiarato abitabile nel 1961. Di recente il fabbricato condominiale (fine 2023 inizi anni 2024) è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico eseguito dalla Ditta Nel dettaglio sul fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono stati eseguiti lavori di coibentazione sui muri perimetrali e sul solaio di copertura, esecuzione di nuova tinteggiatura delle facciate e sostituzione dei canali di gronda e pluviali. Altresì è sono stati installati dei nuovi infissi (porte e finestre) nelle zone comuni di accesso e/o transito condominiale.



17

L'intervento eseguito ha completamente stravolto l'aspetto visivo del fabbricato condominiale, migliorando notevolmente rispetto allo stato pre-interventi come confrontabile anche dalle fotografie depositate nel fascicolo elettronico della procedura dallo scrivente in occasione del precedente deposito.

L'intervento eseguito oltre a migliorare l'aspetto visivo del fabbricato ha comportato anche un miglioramento a livello di dispendio energetico e quindi di efficientamento energetico.

Il fabbricato condominiale si eleva per quattro piani fuori terra oltre piano primo sottostrada, è edificato su un lotto di terreno di complessivi mq. 1.692 atastali, all'interno del quale oltre a ospitare il fabbricato condominiale ospita altri due fabbricati condominiali.

La struttura portante del fabbricato è in muratura. Il tetto è a falde con manto di copertura di recente posa (in occasione dei lavori di ristrutturazione e ecobonus), canali di gronda e pluviali in pvc.



18

Le facciate esterne sono coibentate con temo-cappotto e sono intonacate e tinteggiate



L'area cortilizia di pertinenza dei fabbricati condominiali in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili in parte pavimentati ed in parte a ghiaia, e

per la restante parte è adibita a zone verdi con aiuole e alberi di medio-alto fusto.



Il fabbricato condominiale dispone al suo interno di spazi comuni condominiali (vano ingresso, scale e disimpegno cantine, etc..) che si presentano in cattivo stato, con materiali di rifinitura risalente all'epoca di costruzione della palazzina. Queste parti di fabbricato non sono state oggetto degli interventi di manutenzione, ristrutturazione e ecobonus eseguiti dalla Ditta Bartolomei s.r.l. (in tali zone ove presenti come anzidetto sono stati installati solo dei nuovi infissi).

19

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE

La porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (int. 7) accessibile da scala comune condominiale con locale cantina abbinato al piano terra

Il locale cantina è accessibile e raggiungibile tramite spazi comuni condominiali (scale e disimpegno); ha una conformazione planimetrica di tipo "regolare" rettangolare e copre una superficie di circa mq.8,00. Il locale dispone di porta di accesso in legno.

Internamente si compone di un unico locale; ha una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono solo intonacate e il soffitto è con pignatte a vista.

Il vano dispone di impianto di illuminazione, che necessita di interventi di manutenzione e di riammodernamento al fine di renderlo conforme alle vigenti normative in materia.



20

L'appartamento come anzidetto è posto al piano terzo ed è accessibile e raggiungibile esclusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali.

Le scale sono del tipo monoblocco in graniglia e sono dotate di parapetto e corrimano in ferro.



Internamente, l'alloggio trilocale si compone di un vano ingresso di circa mq. 5,30, una zona pranzo di circa mq. 13,30 che immette in un piccolo retro cucina di circa mq. 3,40, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 15,75 e mq. 9,80, un bagno di circa mq. 3,80 oltre a due balconi rispettivamente di circa mq. 4,50 e mq. 3,50

-Descrizione delle rifiniture

La pavimentazione dell'alloggio è interamente in graniglia, ad eccezione del bagno che è pavimentato con materiale ceramicato.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile così come i soffitti.



La parete attrezzata della piccola zona retro-cucina è rivestita con piastrelle in ceramica.



Il bagno è rivestito alle pareti con piastrelle in ceramica, dispone di vasi sanitari, lavello e piccola vasca, oltre a disporre di attacco per la lavatrice.

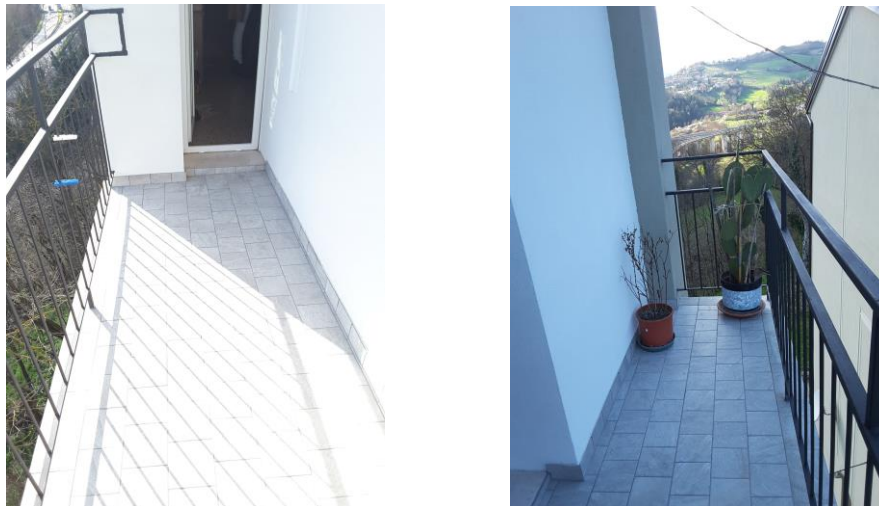
All'interno del bagno, a parete, è presente anche il boiler per l'acqua calda sanitaria.

22



I terrazzi sono stati recentemente rifatti con nuova posa di pavimentazione in materiale ceramicato da esterno (opera eseguita successivamente alla

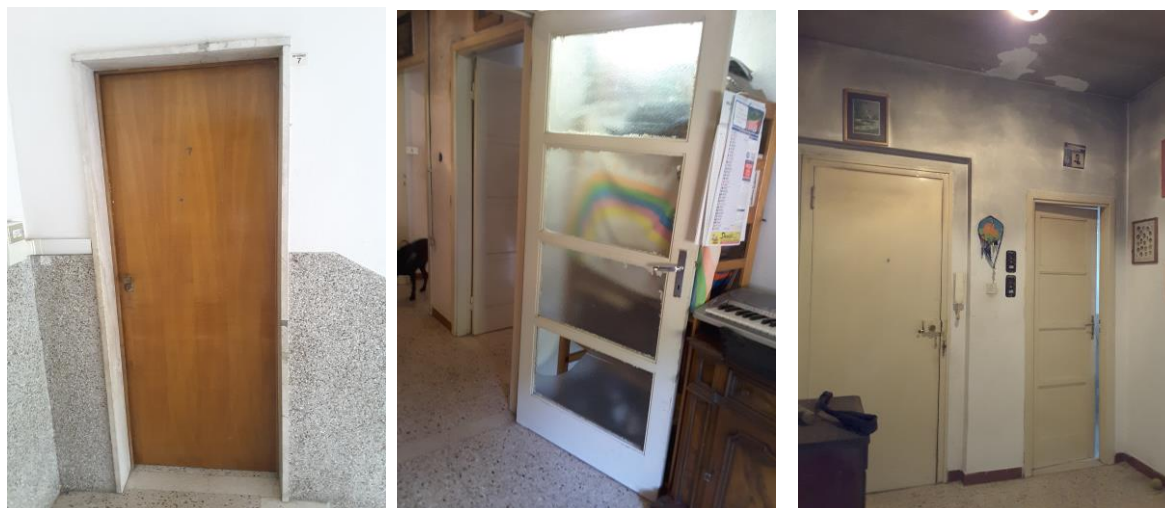
redazione della prima relazione peritale) e sono dotati di parapetto in profilati metallici anch'esso di recente fattura e posa.



Il portoncino di ingresso alla proprietà è in legno.

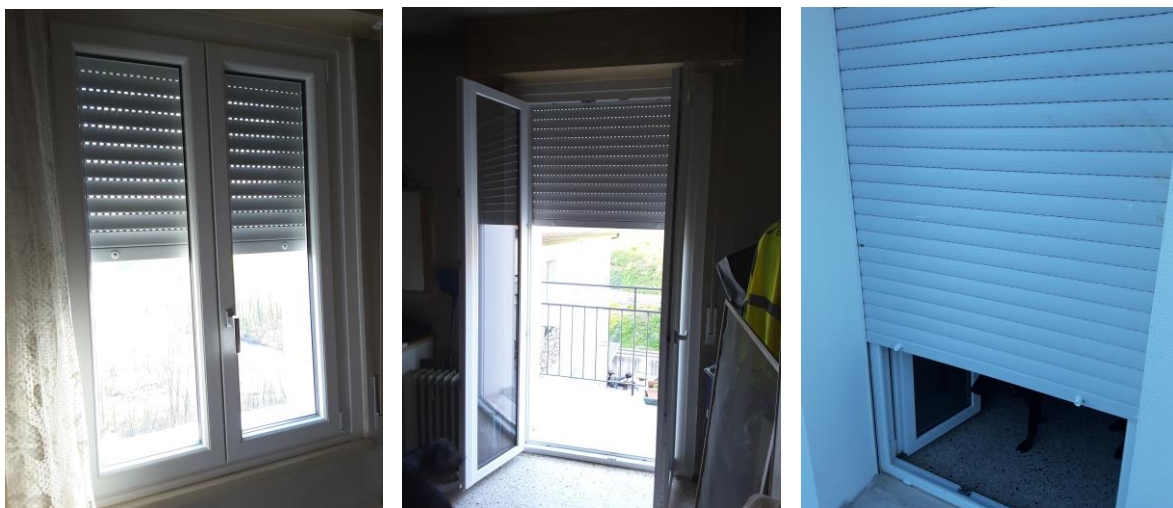
Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di colore bianco ed alcune con inserto in vetro.

23



Gli infissi esterni sono di recente posa (successivamente alla redazione della prima relazione) in virtù dei lavori di efficientamento energetico.

Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con vetro camere completi di tapparelle in pvc.



24

L'alloggio è sprovvisto di impianto del gas metano cittadino.

I fornelli della cucina sono alimentati da bombola mentre il riscaldamento dell'alloggio avviene per mezzo di una vecchia stufa a legna.



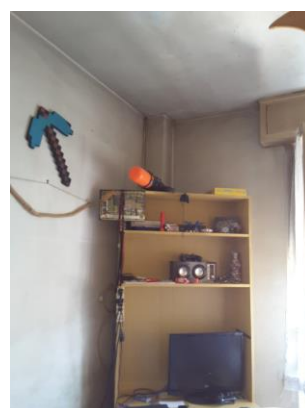
L'impianto elettrico è di tipo precario e risalente agli anni '50-'60 pertanto non in linea con le vigenti normative in materia. L'alloggio dispone di impianto di citofono.



-Descrizione stato manutentivo

Alla data del sopralluogo l'alloggio si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo con rifiniture di scarso pregio risalenti agli anni '50-'60 pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative; eccezion fatta per gli infissi esterni che sono di recentissima posa e installazione ed oltretutto di buona qualità e fattura. Sono stati accertati segni di umidità, distacchi dell'intonaco, tinteggiatura in alcuni punti distacca e annerita dal fumo derivante dalla stufa a legna, fessurazioni e fori in alcune pareti, impianti non più a norma con le vigenti normative in materia, ecc...

25





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

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTO DI PROVENIENZA

* Atto di compravendita del Notaio di Cesena del 30/12/1991 Rep. n° 10038 con il quale gli esegutati acquistavano dai signori l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dell'alloggio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 1361

sub. 8.

Trascritto a Forlì il 27/01/1992 Art. 2.247.

STORIA VENTENNALE

* Atto di compravendita del Notaio Vicino Pedrelli del 22/05/1976 Rep. 5651/2172 con il quale il sig. .. acquistava, la proprietà dell'alloggio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 1361 sub. 8.

Trascritto a Forlì il 31/12/1976 art. 7.023 variato in data 09/05/2018.

NB: Nell'atto viene indicato che: "L'acquirente ha dichiarato ai fini di cui agli artt. 56-87 della Legge 19/05/1975 n. 151, avente per oggetto la riforma del diritto di famiglia, di essere coniugato con"

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

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

27

Formalità pregiudizievoli a nome degli esecutati

In data 31/07/2023, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome degli esecutati e per identificativo catastale attuale del bene pignorato accertando le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento immobili del 26/04/2023 Rep. n° 999/2023 a favore del, contro i signori, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno**, della porzione immobiliare ad uso abitativo, facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Sarsina, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. Sorbano al Foglio 18, Particella 1361 sub. 8 (cat. A/4).

Trascritto a Forlì il 24/05/2023 Art. 6.532.

ISCRIZIONI

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/08/2021 Rep. 963/2021 dell'importo totale di €. 20.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.031,66, a favore del contro, i signori gravante, l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18, Particella 1361 sub.8.

Iscritta a Forlì il 21/11/2022 Art. 4.022.

*Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/03/2012 Rep. 342/2011 dell'importo totale di €. 24.300,00 a fronte di un capitale di €. 15.211,44, a favore della contro, i signori gravante, l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18, Particella 1361 sub.8.

Iscritta a Forlì il 30/05/2012 Art. 1.316.

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/11/2009 Rep. 30219/6480 dell'importo totale di €. 82.500,00 a fronte di un capitale di €. 55.000,00, a favore della contro, i signori gravante, l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18, Particella 1361 sub.8.

Iscritta a Forlì il 23/11/2009 Art. 5426.

* Ipoteca volontaria del 08/02/1995 Rep. 2608 dell'importo totale di €. 100.000,00 a favore della, contro, i signori gravante, fra gli altri: l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, della porzione immobiliare

identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18, Particella 1361 sub.8.

Iscritta a Forlì il 10/02/1995 Art. 293.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di relazione.

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

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

Presso l'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati è stata richiesta copia della planimetria catastale, del quadro dimostrativo ed elenco subalterni della proprietà condominiale, oltre a richiedere all'Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Terreni l'estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza condominiale.

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

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

Non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti del tipo indicato.

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

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

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

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile (appartamento con cantina) era in uso e nella disponibilità dei signori (esecutati) e dei figli (maggioresenne) e (minoresenne).

Presso l'alloggio gli esecutati hanno registrato la propria residenza, come risulta dal Certificato di Residenza storico richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarsina e dallo Stato di Famiglia.

Valore locativo

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, lo stato manutentivo, le condizioni degli impianti (pressochè inesistenti e/o non a norma), le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a €. 3.000,00 complessivi per appartamento con cantina (€. 250,00 mensili)

30

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

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

La proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Sarsina, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

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

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

Trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso condominiale vigono i vincoli di natura condominiale sugli spazi comuni ai sensi dell'art.

1117 del C.C.

In data 25/08/2023 si è provveduto a richiedere all'Amministratore Geom. se vi fossero spese condominiali insolte da parte degli esecutati.

Con mail del 04/09/2023 l'amministratore comunicava che:

"Le spese condominiali arretrate fino al 31/12/2022 è pari ad € 5.062,01, lo scaduto ad oggi è pari ad € 18.968,64; Nel condominio è in corso il 110%, già deliberato; Le spese annue sono pari a circa € 500,00, sono stati deliberati interventi straordinari rientranti nel perimetro del cosiddetto Superbonus 110" comunicava altresì che:

il regolamento condominiale non è in suo possesso ed allegava le tabelle millesimali.

I millesimi per appartamento e cantina, relativi ai signori sono 134,5200 su 1000".

31

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

-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 (appartamento con cantina) si possono quantificare, come anche riferito dall'amministratore di condominio, in circa €. 500,00 annui, al netto delle imposte.

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

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

La destinazione urbanistica della porzione immobiliare è:

- appartamento di civile abitazione al piano terzo con abbinato vano cantina.

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

-12.0) "Provvederà inoltre ad acquisire il Certificato di Destinazione

Urbanisticaomissis...:

Trattandosi di porzione urbana ricompresa in complesso condominiale non si è reso necessario richiedere presso l'Amministrazione Comunale di Sarsina 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 stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e la porzione urbana in questione.

In risposta l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarsina con comunicazione pec in data 21/08/2023 riferiva che: *“dalla ricerca negli elenchi delle pratiche edilizie non risulta essere presente nessuna pratica edilizia”*.

Alla luce del fatto che in Comune di Sarsina-Ufficio Edilizia Privata- non siano state reperite pratiche edilizie, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ricerca presso l'Istituto IACP (Case Popolari) di Forlì dove è emersa la seguente documentazione:

- Certificato di Abitabilità del 10/10/1961 con il quale l'Ufficiale Sanitario del Comune di Sorbano, su richiesta dell'Istituto, certificava che: *“le case popolari, costruite dallo Stato, ai sensi della Legge 09 agosto 1954, n.640, a Sorbano lungo la Strada Statale Umbro Casentinese n.71 in località Cà di Martino hanno tutti i requisiti di abitabilità, perché fornite di tutti i servizi ed impianti igienici e sanitari voluti”*.

STATO DELLA PRATICA

La pratica edilizia che interessato la costruzione del fabbricato condominiale che ospita l'immobile oggetto di relazione risulta “agli atti”, conclusa e

archiviata.

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

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

In occasione del sopralluogo dal raffronto della planimetrie catastale dell'alloggio con cantina (planimetria d'impianto) avente validità anche di rispondenza edilizia con lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche edilizie in Sanatoria.

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

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

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo agli esecutati deriva da: Atto di compravendita del Notaio di Cesena del 30/12/1991 Rep. n° 10038, trascritto a Forlì il 27/01/1992 Art. 2.247.

33

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

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

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

Presso il Catasto Regionale Energetico è stata eseguita ricerca per verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile pignorato. Dalla ricerca è stato accertato che l'alloggio era sprovvisto di Certificazione APE, al riguardo in occasione della redazione del primo elaborato peritale estimativo si è provveduto a redigere Certificato APE n° 08868-483316-2023 avente validità fino al 12/10/2033 dal quale risultava che l'alloggio rientrava in classe energetica “G”.

In occasione della presente relazione di aggiornamento, in virtù dei lavori di

efficientamento energetico eseguito sia all'interno fabbricato condominiale e all'appartamento in questione (sostituzione degli infissi) si è reso necessario redigere un nuovo Certificato APE n° 08868-483316-2023 Rev. 01 del 12/10/2023 valido fino al 12/10/2023 dal quale risulta che l'alloggio è in classe energetica "E"

NB. si denota chiaramente che con gli interventi di superbonus e efficientamento energetico eseguiti, l'alloggio oggetto di procedura esecutiva ha tratto vantaggio (classe energetica ante intervento "G", post intervento classe energetica "E").

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

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

La porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, pertanto non si è reso necessario redigere pratiche di accatastamento.

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

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

Rispetto alla planimetria catastale depositate all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati - ed estrapolata dallo scrivente Perito Stimatore, alla data del sopralluogo (03/10/2023) non sono state accertate variazioni e/o difformità tali da rendere necessaria la redazione di pratica di aggiornamento catastale e che influissero sulla eventuale modifica della Rendita Catastale.

Si intende precisare che in visura catastale era indicata la vecchia numerazione civica "61" anziché quella presente in loco "81". Al riguardo pertanto lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto a redigere e presentare

Variazione toponomastica tramite il servizio "Contact Center" – Territorio dell'Agenzia dell'Entrate, al fine di aggiornare il numero civico dell'immobile pignorato.

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

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

- Consistenza commerciale in base alla normativa UNI 15733.

La superficie della porzione immobiliare è stata desunta dalla planimetria catastale ed in base alle misurazioni eseguite in loco.

La superficie della porzione immobiliare è da considerarsi al lordo dei muri.

SUB.	DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento con cantina (sub. 8)				
Sub. 8	Cantina	14,00	50%	7,00
Sub. 8	Appartamento	70,00	100%	70,00
Sub. 8	Balconi	8,00	50%	4,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE				Mq. 81,00

35

-Criterio di stima

La metodologia di stima adottata per determinare il valore dell'immobile è del tipo "a comparazione diretta" [M. Orefice Estimo Civile Utet 2011, ISBN 978-88-6008-075-2], corrispondente secondo la classificazione classica al metodo sintetico [I. Michieli, Trattato di Estimo Edagricole ISBN 88- 206-29063-2], [Di Cocco La valutazione dei Beni economici, 1974] o ancora secondo altre classificazioni ai procedimenti di stima a parametro fisico [F. Malacarne Lineamenti di teoria del giudizio di stima, 1977]. Per la stima del valore della proprietà immobiliare occorre tenere in considerazione la sua dimensione complessiva (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle

superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Consistenza commerciale (Criterio di calcolo della superficie convenzionale vendibile)

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. Sebbene la norma non sia più in vigore, le indicazioni sulla determinazione della consistenza immobiliare risultano tecnicamente ancora valide. Analogo criterio infatti è adoperato, pur se con coefficienti di ponderazione lievemente differenti, per la determinazione della superficie catastale degli immobili (rif. Manuale della Banca dati dell'OMI), ed ancora, le metodologie proposte a livello Europeo (SIL Superficie Interna Lorda, SEL Superficie Esterna Lorda e SIN Superficie Interna Netta), utilizzano i rapporti mercantili (rapporti di prezzo) esistenti fra le varie tipologie di superfici costituenti l'immobile (ex coefficienti ponderali) quale criterio di omogeneizzazione delle superfici stesse.

36

-Fonti delle informazioni utilizzate.

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

Valori di avvenute compravendite

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

Dalla ricerca è emerso un atto di compravendita del Notaio, del 14/11/2022, rep. 15574/12297 trascritto a Forlì il 05/12/2022 art. 16.225 con il quale veniva venduto l'alloggio confinante a quello pignorato a un prezzo " a corpo" di €. 10.000,00.

Valori di immobili simili in vendita

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

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Sarsina - Quadrilocale con cantina - L'immobile si compone di un ingresso con ampio disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, una camera matrimoniale con terrazzo, una camera singola e il bagno. Completano questa soluzione una cantina di proprietà ed un box auto. Anno di costruzione 1960	68	€ 65.000,00	€ 955,88
Sarsina - appartamento in buone condizioni in case popolari al secondo piano. Composto da cucinotto, sala , due camere matrimoniali, bagno con box doccia finestrato , cantina, terrazzo parzialmente verandato	75	€ 95.000,00	€ 1.266,67
Sarsina – Appartamento situato al terzo piano (senza ascensore), si compone di ingresso su corridoio, soggiorno con cucina, due camere matrimoniali, bagno, cantina e ripostiglio al piano terra.	79	€ 85.000,00	€ 1.075,95
		V. unitario	€ 1.099,50

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

OMI)

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena per

reperire valori di immobili ad uso residenziale, è emerso che immobili simili per ubicazione e tipologia sono stati venduti a prezzi variabili da un minimo di €/mq. 910,00 ad un massimo di €/mq. 1.300,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Considerata la zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare oggetto di stima, la tipologia dell'immobile, le dimensioni, lo scrivente ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori minimi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a $[(€ 1.099,50 + € 910,00) : 2] = €/mq. 1.004,75$

Pertanto avremo:

V. appartamento con cantina (sub. 8)=

$$\text{Mq. } 81,00 * €/mq. 1.004,75 = \quad \quad \quad €. 81.384,75$$

**- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche
delle porzioni immobiliari**

38

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

Subalterno 8

- Detrazione del valore dell'immobile per vetustà (ricompreso in fabbricato dichiarato abitabile negli anni '60) e per i lavori di manutenzione da farsi all'interno dell'alloggio per la presenza di zone con umidità, che viene quantificata a corpo nella misura di un 40 % del valore dell'alloggio in condizioni normali, per cui $(€ 81.384,75 * 40\%) = \quad \quad \quad - €. 32.553,90$

- Detrazione per il fatto che l'alloggio è posto al piano terzo di un fabbricato condominiale privo di ascensore, che viene quantificata a corpo nella misura di

un 10 % del valore dell'alloggio in condizioni normali, per cui

(€ 81.384,75 * 10%) = - € 8.138,47

- Detrazione per lavori di riammodernamento da farsi agli impianti che non risultano essere a norma rispetto alle vigenti normative in materia, che viene quantificata a corpo nella misura di un 10 % del valore dell'alloggio in condizioni normali, per cui (€ 81.384,75 * 10%) = - € 8.138,47

- Interventi di efficientamento energetico e di super bonus eseguiti: considerato che l'intera palazzina condominiale è stata oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione, superbonus, efficientamento energetico così come anche gli alloggi singoli in esso ricompresi (compreso quello oggetto di procedura) eseguiti a fine 2023 inizio 2024, che hanno portato ad un miglioramento generalizzato della palazzina condominiale sia a livello estetico sia a livello di struttura (manto di copertura, etc..) oltre ad un miglioramento dell'efficientamento energetico delle singole porzioni immobiliari, lo scrivente ritiene di applicare una percentuale di incremento del 30%, del valore dell'alloggio in condizioni normali, per cui (€ 81.384,75 * 30%) = + € 24.415,42

Valore dell'alloggio al netto dei correttivi € 56.969,32

(valore comprensivo dell'incidenza parti comuni condominiali)

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a € 5.696,93 (€ 56.969,32 * 10%) € 51.272,38.....

arrotondato per effetto commerciale in€ 51.000,00

(intera proprietà)

Valore attuale dell'intera proprietà dell'alloggio con abbinato locale cantina (sub. 8) alla data della presente relazione e alle condizioni accertate alla data del sopralluogo

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutato

.....: (€ 51.000,00 *1/2) **€. 25.500,00**

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutata

.....: (€ 51.000,00 *1/2) **€. 25.500,00**

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

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

Non si pone il problema di una divisione in quanto l’immobile è stato pignorato per l’intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno in capo agli esecutati.

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

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

Intera proprietà di appartamento posto al piano terzo con abbinato locale cantina al piano terra il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Sarsina, loc. Sorbano, via Cà Di Martino n° 81 int. 7, identificato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, Sez. Sorbano, al **Foglio 18, Particella 1361 sub. 8**, in capo alla ditta catastale proprietario per ½ e proprietaria per ½; oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del C.C. nella misura di 134,52/1000 (comunicato dall’amministratore condominiale pro-tempore), fra cui l’area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina al Foglio 18, Particella 252 Ente Urbano di mq. 1.692 (mappali correlati al Catasto Fabbricati Foglio 18, Particelle 252 e 1361).

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva (appartamento con cantina) è posta all’interno di un fabbricato condominiale di tipo popolare (ex IACP) che si compone di n° 8 appartamenti e n° 7 locali deposito oltre a spazi comuni condominiali.

Il fabbricato condominiale risalente ai primi anni '50 ed è stato dichiarato

abitabile nel 1961. Il fabbricato di recente (fine 2023 inizi 2024) è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico eseguito dalla Ditta Nel dettaglio sul fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono stati eseguiti lavori di coibentazione sui muti perimetrali e sul solaio di copertura, esecuzione di nuova tinteggiatura delle facciate e sostituzione dei canali di gronda e pluviali. Altresì è sono stati installati dei nuovi infissi (porte e finestre) nelle zone comuni di accesso e/o transito condominiale.

L'intervento eseguito ha completamente stravolto l'aspetto visivo del fabbricato condominiale, migliorando notevolmente rispetto allo stato pre-interventi come confrontabile anche dalle fotografie depositate nel fascicolo elettronico della procedura dallo scrivente in occasione del precedente deposito.

L'intervento eseguito oltre a migliorare l'aspetto visivo del fabbricato ha comportato anche un miglioramento a livello di dispendio energetico e quindi di efficientamento energetico.

Le facciate esterne sono coibentate con temo-cappotto e sono intonacate e tinteggiate

La porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (int. 7) accessibile da scala comune condominiale con locale cantina abbinato al piano terra.

Il locale cantina è accessibile e raggiungibile tramite spazi comuni condominiali (scale e disimpegno); ha una conformazione planimetrica di tipo "regolare" rettangolare e copre una superficie di circa mq.8,00.

L'alloggio di tipologia "trilocale" si compone di un vano ingresso di circa mq. 5,30, una zona pranzo di circa mq. 13,30 che immette in un piccolo retro cucina di circa mq. 3,40, due camere da letto rispettivamente di circa mq.

15,75 e mq. 9,80, un bagno di circa mq. 3,80 oltre a due balconi rispettivamente di circa mq. 4,50 e mq. 3,50

In generale l'alloggio si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo con rifiniture di scarso pregio risalenti agli anni '50-'60 pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative; eccezion fatta per gli infissi esterni che sono di recentissima posa e installazione ed oltretutto di buona qualità e fattura.

Sono stati accertati segni di umidità, distacchi dell'intonaco, tinteggiatura in alcuni punti distacca e annerita dal fumo derivante dalla stufa a legna, fessurazioni e fori in alcune pareti, impianti non più a norma con le vigenti normative in materia, ecc...

La porzione immobiliare ha una superficie commerciale complessiva (app.to + cantina + balconi) pari a Mq. 81,00

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (appartamento con corte, autorimessa e cantina) consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari oltre a spese ordinarie, si possono quantificare forfettariamente in €. 500,00 annue, al netto di imposte.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Comunale Vigente, oltre ai vincoli dalla zona urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e abitata dagli esecutati assieme ai due figli di cui uno minorenne.

La proprietà immobiliare è in possesso del Certificato di Conformità Edilizia ed Abitabilità. Alla data della presente relazione dal raffronto della planimetria

catastale dell'alloggio con cantina (planimetria d'impianto) avente validità anche di rispondenza edilizia con lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche edilizie in Sanatoria.

La vendita della porzione immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

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

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

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

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

-24.0) "Omissis....."

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

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

43

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sarsina è stato richiesto l'Estratto di matrimonio con annotazioni marginali dei signori

Dal medesimo Estratto risulta che gli esecutati il 26/12/1984 contraevano matrimonio, al N. 22 P.2 S.A. Nel certificato non sono presenti annotazioni.

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

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

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarsina è stato richiesto il Certificato di Residenza degli esecutati. Dal Certificato è stato accertato che i sig.ri risiedono presso l'immobile con la propria famiglia composta da un figlio maggiorenne nato a Cesena il 07/03/1991 e dal figlio minorenni nato a Cesena il 27/12/2008.

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

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

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome degli esecutati non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico degli stessi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si è provveduto a inviare agli esecutati la relazione peritale comprensiva di allegati depositata in Tribunale. E' stato altresì comunicato a mezzo pec l'avvenuto deposito al Custode Giudiziale IVG a mezzo pec: e al creditore

precedente e al Creditore intervenuto.

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

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

La porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da una porzione urbana, pertanto non si è resa necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione si renda necessario si provvederà a richiederlo presso il Comune di Sarsina

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

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di appartamento posto al piano terzo con abbinato locale cantina al piano terra il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Sarsina, loc. Sorbano, via Cà Di Martino n° 81 int. 7, identificato al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, Sez. Sorbano, al **Foglio 18, Particella 1361 sub. 8**, in capo alla ditta catastale proprietario per ½ e proprietaria per ½; oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di 134,52/1000 (comunicato dall'amministratore condominiale pro-tempore), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Sarsina al Foglio 18, Particella 252 Ente Urbano di mq. 1.692 (mappali correlati al Catasto Fabbricati Foglio 18, Particelle 252 e 1361).

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva (appartamento con cantina) è posta all'interno di un fabbricato condominiale di tipo popolare (ex IACP) che si compone di n° 8 appartamenti e n° 7 locali deposito oltre a spazi comuni condominiali.

Il fabbricato condominiale risalente ai primi anni '50 e dichiarato abitabile nel

1961. Il fabbricato di recente (fine 2023 inizi 2024) è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico eseguito dalla Ditta Bartolomei s.r.l. Nel dettaglio sul fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono stati eseguiti lavori di coibentazione sui muri perimetrali e sul solaio di copertura, esecuzione di nuova tinteggiatura delle facciate e sostituzione dei canali di gronda e pluviali. Altresì sono stati installati dei nuovi infissi (porte e finestre) nelle zone comuni di accesso e/o transito condominiale.

L'intervento eseguito ha completamente stravolto l'aspetto visivo del fabbricato condominiale, migliorando notevolmente rispetto allo stato pre-interventi come confrontabile anche dalle fotografie depositate nel fascicolo elettronico della procedura dallo scrivente in occasione del precedente deposito.

L'intervento eseguito oltre a migliorare l'aspetto visivo del fabbricato ha comportato anche un miglioramento a livello di dispendio energetico e quindi di efficientamento energetico.

Le facciate esterne sono coibentate con temo-cappotto e sono intonacate e tinteggiate

La porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (int. 7) accessibile da scala comune condominiale con locale cantina abbinato al piano terra.

Il locale cantina è accessibile e raggiungibile tramite spazi comuni condominiali (scale e disimpegno); ha una conformazione planimetrica di tipo "regolare" rettangolare e copre una superficie di circa mq.8,00.

L'alloggio di tipologia "trilocale" si compone di un vano ingresso di circa mq. 5,30, una zona pranzo di circa mq. 13,30 che immette in un piccolo retro cucina di circa mq. 3,40, due camere da letto rispettivamente di circa mq.

15,75 e mq. 9,80, un bagno di circa mq. 3,80 oltre a due balconi rispettivamente di circa mq. 4,50 e mq. 3,50

In generale l'alloggio si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo con rifiniture di scarso pregio risalenti agli anni '50-'60 pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative; eccezion fatta per gli infissi esterni che sono di recentissima posa e installazione ed oltretutto di buona qualità e fattura.

Sono stati accertati segni di umidità, distacchi dell'intonaco, tinteggiatura in alcuni punti distacca e annerita dal fumo derivante dalla stufa a legna, fessurazioni e fori in alcune pareti, impianti non più a norma con le vigenti normative in materia, ecc...

La porzione immobiliare ha una superficie commerciale complessiva (app.to + cantina + balconi) pari a Mq. 81,00

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (appartamento con corte, autorimessa e cantina) consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari oltre a spese ordinarie, si possono quantificare forfettariamente in €. 500,00 annue, al netto di imposte.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Comunale Vigente, oltre ai vincoli dalla zona urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne ai sensi dell'art. 1117 del C.C. Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e abitata dagli esecutati assieme ai due figli di cui uno minorene.

La proprietà immobiliare è in possesso del Certificato di Conformità Edilizia ed Abitabilità. Alla data della presente relazione dal raffronto della planimetria

catastale dell'alloggio con cantina (planimetria d'impianto) avente validità anche di rispondenza edilizia con lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche edilizie in Sanatoria.

La porzione immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica dal quale risulta rientrante in classe "E".

La vendita della porzione immobiliare è soggetta a Tassa di Registro.

Valore complessivo dell'intera proprietà, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a €. **51.000,00**

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutato .-
..... **€.** **25.500,00**

Valore della quota di ½ di proprietà indivisa in capo all'esecutata
..... **€.** **25.500,00**

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio

delle conoscenze dell'esperto.

- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti rilasciati dal Comune interpellato.
- * Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni, poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici lo stato delle pratiche edilizie, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

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

Cesena, lì 28/03/2024

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)