

**Tribunale di Forlì**

**ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO**

**PERIZIA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. **257/2018**

**XXX**

contro

**XXX**

Accettazione incarico 02/02/2021

Data DEPOSITO via telematica: 14/01/2022

## ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Copia millesimi e Regolamento condominiale;
- allegato 9:** Copia certificato di Stato Civile, certificato storico di di residenza;

## PREMESSA

In data 08/01/2021, l'Ill.mo Giudice Dott.Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 257/2018 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 02/02/2021.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti 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 od 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 estrapola 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. n. 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’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 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’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 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’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo 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 ad € 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 D.M. 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 ed 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 insolte 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 congruagli 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) *Provvedainfine 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;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noto ogni elemento utile alla corretta impostazione della Stima, richiesta per gli immobili oggetto di pignoramento.

## 1.

Causa stato di emergenza "Covid" in atto nell'anno 2021, sono state sospese, fino alla data del 30/06/2021, le operazioni peritali riferite alle procedure esecutive immobiliari aventi per oggetto immobili nei quali il soggetto Esecutato risultava residente (rif. art. 54 ter, L. n. 27/2020 e successive modifiche/proroghe).

E' stato accertato che il soggetto Esecutato risultava residente nell'immobile pignorato.

Lo svolgimento della procedura è regolarmente ripreso a partire dalla data del 01/07/2021.

Lo scrivente ha provveduto in data 15/10/2021, ad inoltrare mediante Posta Raccomandata A/R al Soggetto Esecutato, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

L'inoltro è stato effettuato agli indirizzi riportati agli Atti.

Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Alessandro D'Aurora per IVG Forlì, che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della comunicazione è stato indicato il giorno 28/10/2021, per effettuare il sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento.

In data 18/10/2021 alle ore 9:00, presso il proprio Studio in Via Gaspare Finali 66 - Cesena, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli Atti.

Su richiesta dell'Esecutato, il sopralluogo si è svolto il giorno 8 novembre 2021.

## 2.

### DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

"1) *Diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in via Antonio Samorì 10, al piano 1°, identificata nel NCEU di detto Comune al fg. 28, con la particella 248, sub 4, cat. A/3, Zona censuaria 1, cl. 1, vani 3, rendita euro 240,15;*

2) *diritto di piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), via Antonio Samorì 10, identificata nel NCEU di detto Comune al foglio 28, con la particella 248, sub 169, classe 1, cat. C/6, mq. 10, rendita euro 54,23".*

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l'Atto di pignoramento.

NOTA:

Con riferimento all'immobile abitativo distinto al fg.28, part.248,sub4: la Consistenza indicata in mq. 36 nella Nota di Trascrizione, non risulterebbe oggi corretta.

Da visura presso il NCEU, aggiornata, risultano mq. 47 (totale escluse aree scoperte) e mq. 56 (incluse aree scoperte).

Tale aggiornamento conseguente all'Istanza di correzione inoltrata dallo scrivente in data 29/11/2021, avendo riscontrato che la planimetria catastale presente nel Data Base dell'Agenzia del Territorio associata all'immobile abitativo, non corrispondeva allo stesso, bensì ad altro appartamento collocato nel medesimo edificio.

Pertanto è occorsa la VARIAZIONE del 07/12/2021 Pratica n. FO0077192 in atti dal 07/12/2021 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 77192.1/2021), riferita ai Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/07/1980, prot. n. 761.

Associando la planimetria corretta, le risultanze (in termini di consistenza), sono state aggiornate.

Si riportano per esteso i dati risultanti dalle visure catastali, nelle tabelle seguenti:

Intestato:

XXX, nato a Faenza (RA) il 26/09/1941 - CF XXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**N.C.E.U. – CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE- Unità immobiliari**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
28	248	4	A/3	1	3vani	Totale: 56mq. Totale escluse aree scoperte:47mq.	Euro 240,15	Via Antonio Samorì 10, piano 1
28	248	169	C/6	1	10	Totale: 11 mq	Euro 54,23	Via Antonio Samorì 10, piano 1

**N.C.T.- CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE - sedime e aree pertinenziali del fabbricato condominiale**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
28	248		Ente Urbano		Mq. 6832

Ubicazione Abitazione: Via Antonio Samorì 10, interno 10.

Ubicazione autorimessa: Via Antonio Samorì 10

**Parti comuni**, sulle quali gli immobili hanno diritti di comproprietà:

proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 del C.C., tra cui l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al NCT, come segue:

fg. 28, part. 248 di mq. 6832 (ente urbano), oltre a:

part. 249 di mq. 590 (ente urbano);

part. 350 di mq. 36 (ente urbano);

part. 351 di mq. 149 (ente urbano);

part. 352 di mq.68 (ente urbano);

part. 353 di mq. 33 (ente urbano);

part.354 di mq. 24 (ente urbano);

part. 355 di mq. 64 (ente urbano);

part 356 di mq. 92 (ente urbano);

per complessivi mq. 7.888, ad esclusione delle aree scoperte di pertinenza esclusiva, così come indicate in planimetria catastale.

E' presente una cabina ENEL, censita al fg 28, part. 248, sub 173, cat. D/1(Bene Comune Censibile)

**Confinanti riferiti all'abitazione al piano 1, censita al fg 3628, part. 248 sub 4- NCEU**

- fg 28, part. 248, sub 3 XXX

- fg 28, part. 248, sub 5 ERARIO DELLO STATO

- parti comuni

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visure storiche per immobile al N.C.E.U.;
- Visure storiche per immobile al N.C.T.;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale dei Beni.

### **DESCRIZIONE**

L'appartamento e l'autorimessa oggetto di pignoramento costituiscono porzione di edificio di tipologia plurifamiliare/residence, di cui fanno parte 139 abitazioni e 32 autorimesse (come dedotto dall'elenco degli immobili catastali), che si eleva per 5 piani fuori terra (p. t, 1,2,3,4), oltre al piano seminterrato che occupa una limitata porzione dell'edificio.

Il costruito si presenta come edificio costituito prevalentemente da unità immobiliari in tipologia Mono o Bilocale.

Il complesso comprende un immobile, situato al piano terra e seminterrato, accatastato in cat. D/2 (alberghi e pensioni), ove era prevista una sala ristorazione ed annessi servizi, attualmente in disuso.

L'accesso all'area avviene da una zona adibita a parcheggio, nella quale si immette la strada via Samorì.

L'insediamento è caratterizzato da n. 4 blocchi costruiti, ciascuno provvisto di autonomo accesso con relativo corpo scale.

L'area scoperta è caratterizzata da alberi ad alto fusto e il lotto urbano si inserisce a margine del contesto della collina forlivese attestato in direzione sud-est del territorio comunale.

Il piano terra è occupato in prevalenza da locali autorimessa, pertinenti alle abitazioni, dagli accessi privati e da quelli comuni (corpi distributivi verticali), agli appartamenti, situati ai piani superiori.

L'accesso carrabile avviene mediante "rampa" disposto in quello che viene definito "Blocco B".

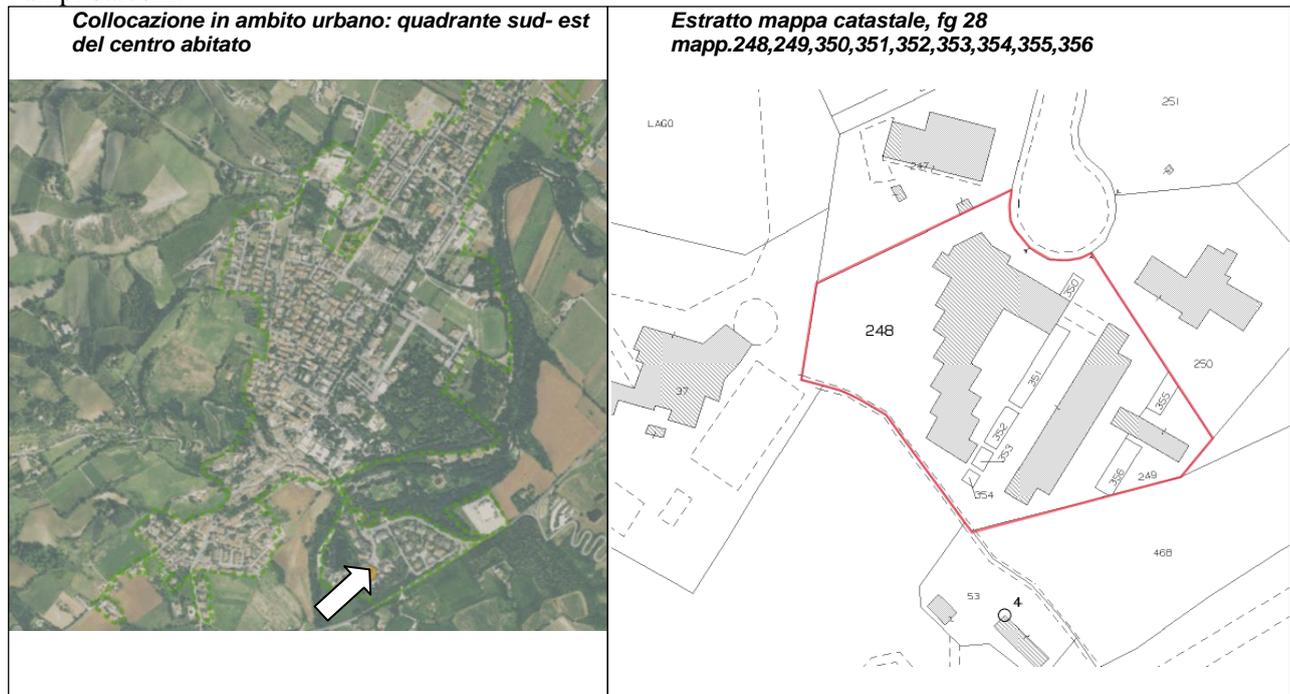
L'appartamento oggetto d'indagine è collocato, al piano primo dell'adiacente "Blocco A".

Il Condominio, di cui gli immobili pignorati costituiscono porzione, è denominato "CONDOMINIO RESIDENCE HOTEL CASTROCARO".

La costruzione ha avuto luogo negli anni 1977 - 1980 (abitabilità rilasciata nel 1980)

L'edificio ha struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio, si dispone con tipologia in linea, a doppio affaccio sul fronte rivolto a nord, verso via Samorì, mentre l'interno dell'edificio (retro facciata), è caratterizzato da un'ampia corte interna sistemata a giardino.

Il costruito si presenta interamente intonacato e tinteggiato, con i prospetti caratterizzati dalla presenza di ampi balconi.



L'appartamento oggetto di perizia, si dispone al piano primo del Blocco "A", si affaccia sui prospetti nord, ovest e sud, ed è raggiungibile, dall'ingresso principale dell'edificio, mediante vano scale o ascensore e un lungo corridoio che disimpegna, allo stesso piano, altri 13 mini appartamenti.

### **Abitazione**

L'abitazione in oggetto, consiste in un "Bi-locale", composto da un breve ingresso di mq 2,02, soggiorno con angolo cottura di mq 20,60, camera da letto di mq 9,92 di cui mq 0,40 adibito a cabina armadio, disimpegno di mq 2,96 e bagno con box doccia di mq 2,84.

Sono altresì presenti, un balcone sul lato sud di mq 12,00 ed un secondo ampio balcone che si distribuisce sui lati ovest e nord, di mq 32,93 a cui si collega uno spazio adibito ad aiuola di mq 14,00.

I locali sono attualmente densamente occupati da arredi e suppellettili che impediscono, in parte, la corretta rilevazione di porzioni murarie ammalorate, che pure sono evidenti in alcune pareti, in angolo con il soffitto (presenza di muffe dovute a condense di vapor acqueo).

\* Le consistenze sono da intendersi al netto dei muri.

Caratteristiche principali delle finiture, impianti e stato di conservazione:

- 1) pavimenti: in ceramica/grès presentano uno stato di conservazione mediocre;
- 2) pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con presenza di muffe in diversi angoli soffitto/parete; lo stato di conservazione è mediocre (occorre ripristino/revisione/sanificazione);
- 3) gli infissi esterni sono in alluminio colore naturale con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno. Lo stato di conservazione è mediocre (necessita ripristino/revisione/sostituzione);
- 4) l'impianto elettrico è coevo all'epoca di costruzione dell'edificio, occorre verificare la conformità alla vigente normativa;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari: impianti sottotraccia coevi all'epoca di costruzione dell'edificio (anni 1977-80). Allestimento servizio igienico: sanitari e miscelatori obsoleti;
- 6) impianto di riscaldamento con stufa a pellet, installata nell'anno 2019, acqua calda sanitaria riscaldata tramite boiler elettrico.

### **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE**

Mediocre, necessita di manutenzione, revisione, ripristini ed alcune sostituzioni(ad es. gli infissi).

### **UTILIZZO**

I locali sono attualmente occupati dall'esecutato e congiunti.

### **Posto auto**

Il posto auto, dim. 10 mq. è raggiungibile mediante rampa carrabile d'accesso condominiale, direttamente da via Samorì.

E' coperto ma privo di divisori a pertimetrare la pertinenza.



*vista esterna dell'edificio dal parcheggio pubblico in via Samorì, indicata l'ubicazione dell'appartamento*



*vista esterna da satellite, indicata l'ubicazione dell'appartamento*



Balcone esterno lati nord e ovest



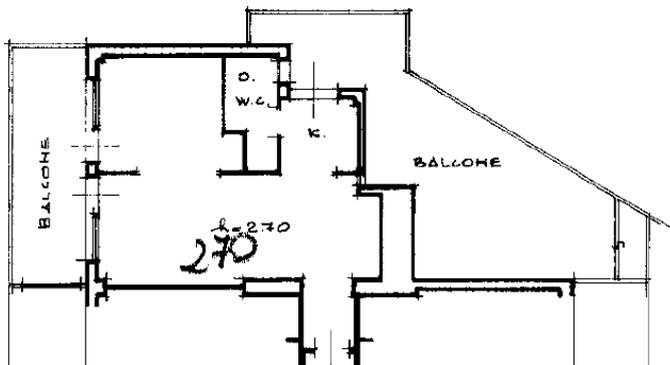
locale bagno-wc



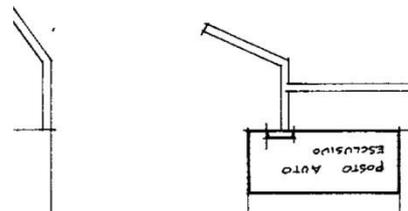
Camera da letto



Soggiorno



Planimetria catastale abitazione, interno 10, p 1°



Planimetria catastale posto auto, p.1, ad uso esclusivo

### 3.

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario tramite.

**Atto di COMPRAVENDITA**, del 04/06/2001, a rogito del Notaio Giuseppe Barbieri di Faenza, Rep. 17214/4601, trascritto a Forlì il 30/06/2001, Reg. part. n. 7077.

venditore: XXX

Acquirente: XXX

Con tale Atto, l'Esecutato acquista, in regime di separazione dei beni, gli immobili oggetto della presente procedura.

In Atto viene precisato che:

*“l'intero complesso immobiliare sorge su terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al fg. 28, con i mappali 248, 350, 353, 353, 354, 355, 249 e 356, di complessivi mq. 7.888., è compresa nella presente vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nelle proporzioni come sono indicate e precisate nel regolamento condominiale citato nell'atto di provenienza (regolamento condominiale in **allegato 8**, vedere art. 2 e art. 3).*

Il prezzo di compravendita, è stato dalle parti fissato a corpo, nella somma di Lire60.000.000.

In **allegato 3**, si riporta l'Atto di provenienza reperito in copia presso l'Archivio Notarile di Ravenna.

Titoli derivativi oltre il ventennio:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giganti Renato - Lugo, Rep.21914 del 20/10/95, trascritto a Forlì il 08/11/1995, art.9419.

... la piena proprietà degli immobili distinti al fg. 28, part. 248 sub 4 e sub 169 oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Barbieri - Faenza, Rep. n. I957/594 del 07/12/1983 trascritto a Forlì il 07/12/1983 , art. 8850.

... gli immobili distinti al fg. 28, part. 248, sub 4 e sub 169 oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del complesso immobiliare.

### **Storia catastale**

#### **NCEU - 28 Particella 248 Subalterno 4.**

Il sub 4 si costituisce alla data di presentazione della planimetria avvenuta il 09/07/1980, prot. n. 761.

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile risulta costituito e censito al Foglio 28, Particella 248, Subalterno 4,Zona censuaria 1,Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani,Partita 1245, Rendita Lire 600, VIA ANTONIO SAMORI n. 10, Piano 1.

Con Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, la rendita viene aggiornata in Lire 495.000.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, la rendita viene aggiornata in € 240,15 - Lire 465.000.

La superficie catastale viene indicata a partire dal14/10/2015 (Superficie d'Impianto pubblicata), come segue:

Sup. Catastale

Totale: 40 mq

Totale escluse aree scoperte: 36 mq.

Con VARIAZIONE del 07/12/2021 Pratica n. FO0077192 in atti dal 07/12/2021 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 77192.1/2021)- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/07/1980, prot. n. 761 (acquisizione planimetria), viene corretta la planimetria associata all'immobile e contestualmente il calcolo dellaSuperficie Catastale

Totale: 56 mq

Totale escluse aree scoperte: 47 mq

Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2021 Pratica n. FO0027872 in atti dal 19/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10588.1/2021), l'indirizzo viene integrato con l'indicazione del n. civico:  
VIA ANTONIO SAMORI n. 10, Piano 1.

**NCEU - 28 Particella 248 Subalterno 169.**

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987, la particella è censita al Foglio 28, Particella 248, Subalterno 169, Rendita Euro 0,05 Rendita Lire 98, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 10 mq.  
VIA SAMORI ANTONIO Piano 1, Partita 1245.

Con VARIAZIONE del 11/04/2005, Pratica n. FO0047252, in atti dal 11/04/2005 RETT.CLASSE PER COLL.Q. TARIFFARIO (n. 4989.1/2005), la rendita diventa € 54,23.

Dal 14/10/2015 (Superficie di Impianto pubblicata), la superficie catastale viene indicata in  
Totale: 10 mq.  
Totale escluse aree scoperte: 11 mq.

Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2021, Pratica n. FO0027872 in atti dal 19/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10588.1/2021), l'indirizzo viene integrato con l'indicazione del n. civico:  
VIA ANTONIO SAMORI n. 10 Piano 1.

**4.**

Da ispezione ipotecaria svolta, sul Nominativo dell'Esecutato, in data 05/01/2022, e con riferimento agli immobili oggetto di Pignoramento, si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2018 - Registro Particolare 12176 Registro Generale 18502  
Pubblico ufficiale TERRIT99A01G778F Repertorio 3199 del 22/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari trascritti aventi per oggetto i beni pignorati.

**5.**

Sono state estratte copie delle planimetrie catastali aggiornate presso il N.C.E.U. di Forlì, in allegato alla presente perizia.  
Lo stato dei luoghi rappresentato in planimetria catastale delle unità censite al Catasto urbano, coincide con quello rilevato dallo scrivente.

**6.**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

**7.**

Gli immobili abitativi pignorati, sono abitabili e sono attualmente occupati.  
Da indagine svolta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, l'Esecutato risulta ivi residente unitamente ai propri congiunti (v. **allegato 9** - certificati di residenza storici).  
Da interrogazione inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, non risultano registrati, a nome del debitore Esecutato, contratti d'uso o locazione.  
**(allegato 6).**

## 8.

L'esistenza di vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, riguarda il sedime e area esterna del fabbricato, come descritto al successivo punto 10 della presente relazione.

Con riferimento specifico agli immobili pignorati non si riscontra alcun vincolo di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004.

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari: non risultano servitù attive.

Eccezione: servitù di elettrodotto a favore di ENEL, relativa alla cabina elettrica di cui sopra, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 18 luglio 1981 all'articolo 5931.

## 9.

Il fabbricato è costituito in Condominio denominato: "CONDOMINIO RESIDENCE HOTEL CASTROCARO".

L'Amministrazione Condominiale è tenuta da:

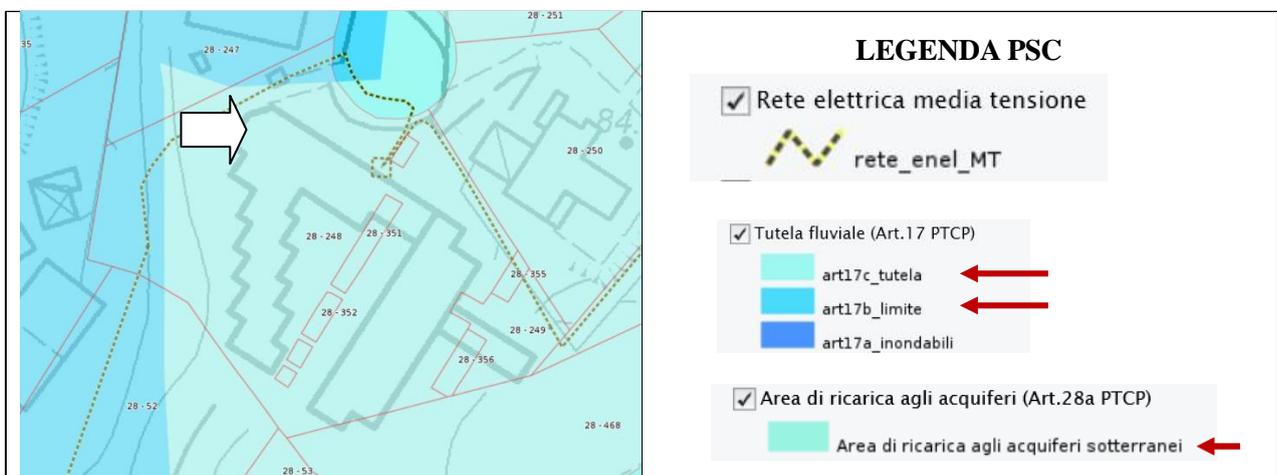
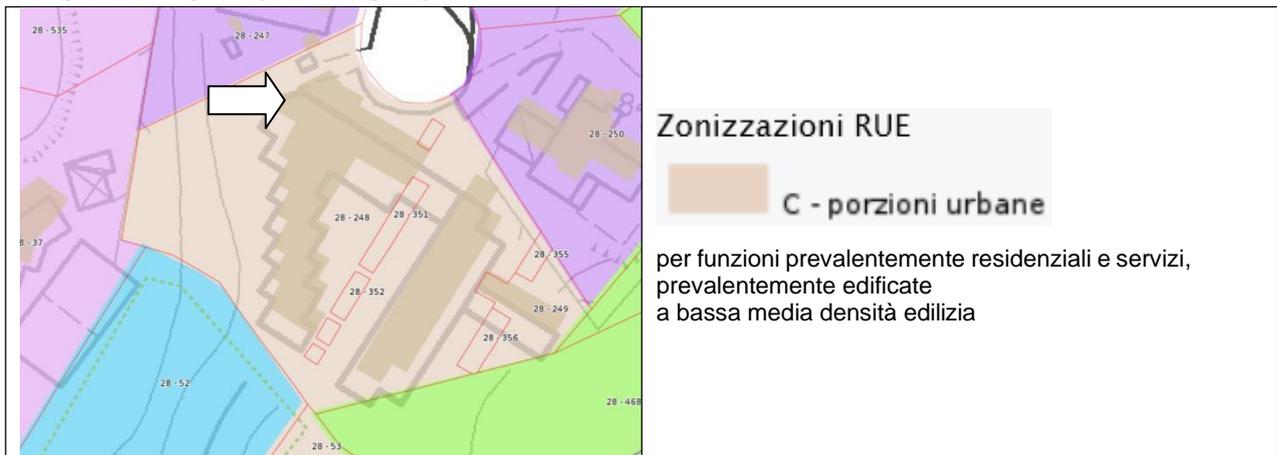
SECAM COOP. s.c.ar. l. Piazza Falcone e Borsellino n. 23 - 47121 - Forlì,

la quale ha fornito le seguenti informazioni riferite agli immobili oggetto della presente Procedura:

- millesimi di proprietà: 10,22 (appartamento) e 0,98 (posto auto);
- saldo spese al 31/12/2020 (debito pregresso): € 15.865,09;
- spese bilancio preventivo: € 1.553,74;
- media delle spese ordinarie annuali (ultimi 3 anni): € 1.330,00 (escluse quote lavori straordinari);
- nell'ultima assemblea condominiale è stata deliberata l'installazione di un nuovo impianto citofonico, per € 121,00 (quota spettante alla proprietà)

## 10.

### DESTINAZIONE URBANISTICA





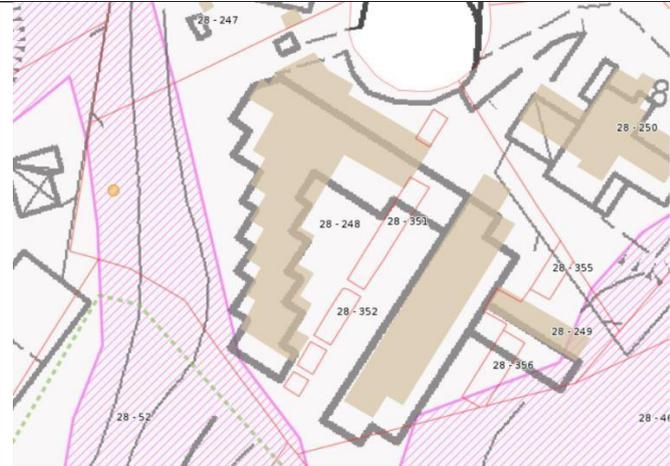
Vincolo idrogeologico

 vincolo\_idrogeologico

Autorità d Bacino – Aree ad elevata probabilità di esondazione (Art.3 ) / Aree a moderata probabilita di esondazione (Art.4)

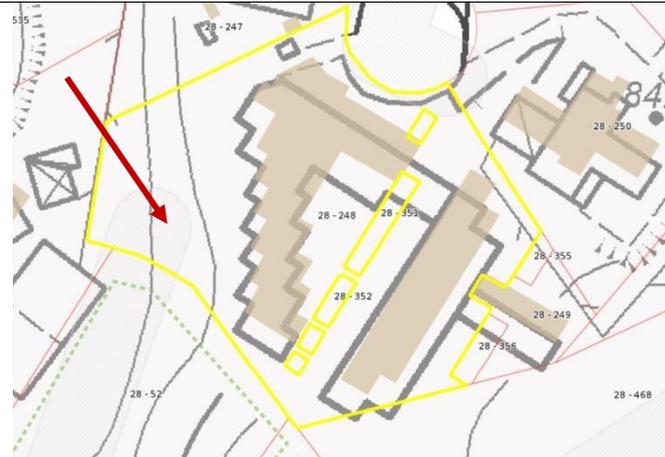
 elevata\_probabilità

 moderata\_probabilità ←



Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020

 aree\_forestali\_rer



Fasce di rispetto (tav B4/C del PSC)

 Fascia di rispetto stradale

 Fascia di rispetto alla rete gas

 Fascia di rispetto agli elettrodotti MT ←

Fascia di rispetto agli elettrodotti - L. n. 36 del 22/02/2001; LR 30/2000 e s.m.i.

Lo strumento urbanistico comunale vigente è il Piano Strutturale Comunale (PSC) oltre al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Si riportano le prescrizioni con riferimento ai rispettivi strumenti urbanistici.

### PSC

Descrizione: Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 L.R.47/78

Art. PSC: Art. 3.1

## **RUE**

Descrizione: Zonizzazione RUE - C - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate, a bassa media densità edilizia

Art. RUE: Art. 3.12 comma 12.

Estratto: Articolo 3.12; *Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi*

*“1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.*

.....

*2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:*

*– U 1 Residenza*

*–U 2 Residenza collettiva*

....

Porzione dell'area coperta e scoperta su cui è collocato l'insediamento, ricompresa nelle parti comuni a tutti gli immobili, è interessata dai seguenti Vincoli urbanistici, già riportati in estratto cartografico

### **Fascia di rispetto fiumi tutelati**

Descrizione: Fascia di rispetto fiumi tutelati art. 142 del D.Lgs. 42/2004

**Fascia di rispetto degli elettrodotti** Ln. Del 22/02/2001; LR 30/2000 e s. m e integrazioni

**Fascia di rispetto alla rete gas** – DM DEL 24/11/1983

STRUMENTI URBANISTICI SOVRA-COMUNALI:

### **AUTORITÀ DI BACINO – Aree ad elevata probabilità di esondazione (Art.3) / Aree a moderata probabilità di esondazione (Art.4)**

Descrizione: Autorità di bacino – assetto rete idrografica – Art.4 – aree a moderata probabilità di esondazione (rif. Fiume Montone)

### **VINCOLI PCTP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)**

Descrizione: Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

(interessa tutte le particelle che costituiscono sedime e parti comuni del fabbricato)

Area di ricarica degli acquiferi sotterranei (art.28a PTCP)

Tutela fluviale (art 17 PTCP)

### **CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO**

Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da  
Descrizione: cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020.

Per ulteriori specifiche si rimanda al CDU in allegato.

## **11.**

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica (**allegato9**).

## 12.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi Settore Edilizia Privata del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi progressivi, riferiti all'edificio Condominiale:

- Concessione Edilizia n. 69 del 26/07/1977 – descrizione: “costruzione di casa albergo – via Samori”
- Variante n. 59, prot.3040 del 04/06/1980;
- Abitabilità n. 86 del 02/07/1980;
- Concessione in Sanatoria n. 239 – prot. 2607 in data 15/11/1991
- Autorizzazione di Abitabilità n. 239, prot. 2607, del 15/11/1991.

Con riferimento alle parti comuni condominiali, sono state presentate successive pratiche edilizie per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria:

- Autorizzazione n. 393 del 23/11/1991, prot. N. 11077;
- Autorizzazione n. 434 del 09/06/1992, prot. N. 5668;
- Autorizzazione n. 511 del 20/07/1993 , pro n. 5609

Oltre a successive comunicazioni per opere di manutenzione ordinaria.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

## 13.

NOTA

Stante l'alta densità degli arredi presenti, molti dei quali accatastati informalmente in spazi angusti, non è stato possibile verificare in dettaglio alcune dimensioni delle stanze.

Si riscontra, ove si è potuta eseguire misurazione, la conformità edilizia/urbanistica alla tavola di progetto allegata alla Variante n. 59, prot. 3040 del 04/06/1980 che ha avuto per oggetto la diversa distribuzione degli spazi interni con relativo dimensionamento, e con quella relativa alla Concessione in Sanatoria n. 239 – prot. 2607 in data 15/11/1991, che ha riguardato il dimensionamento delle aperture finestrate sul prospetto sud dell'immobile.

Si rilevano alcune minime difformità sul dimensionamento di alcuni varchi tra locali interni all'abitazione. Sarà cura del futuro acquirente l'accertamento in dettaglio dimensionale dell'immobile, che pure è stato dichiarato abitabile ai sensi dei titoli riportati al punto 12 della presente relazione.

Le dimensioni riportate alla successiva tabella al punto 19, sono dedotte dagli elaborati grafici e catastali acquisiti ed allegati.

Tale superficie è coerente con la superficie catastale indicata in visura.

## 14.

I beni immobili pignorati, non sono gravati da censo, livello o uso civico.

## 15.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo scrivente ha provveduto a predisporre la suddetta attestazione che si allega (**allegato 8**).

L'immobile abitativo censito al fg 28, part 248, sub 4, risulta in classe energetica “D”, EP g1,nren 123,06 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## 16.

L'autorimessa/posto auto è esente dall'obbligo di dotazione di A.P.E, poiché rientrante tra le categorie elencate al punto (d), dell'art. 3, comma 3, del d.lgs 192/2005, non modificato *in parte qua*, dalla normativa sopravvenuta.

## 17.

Gli immobili sono regolarmente Censiti al catasto Urbano.

Il fabbricato condominiale è presente in Estratto Mappa.

## 18.

Non si rilevano cambi d'uso.

## 19.

### Stima Immobili

#### **Lotto UNICO**

Appartamento censito alla particella 248, sub 4(abitazione) e sub 169 (posto auto coperto), oltre ai diritti su parti comuni condominiali.

#### **Premessa:**

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*(cit EVS – *EuropeanValuationStandards*)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

#### Contesto Urbano:

L'insediamento è collocato all'interno del perimetro urbanizzato, decentrato in posizione sud-est rispetto al centro abitato di Castrocaro Terme, ed a circa 400 mt dagli Stabilimenti Termali.

Il luogo si colloca nei pressi di altre strutture ricettive (Hotel Eden e Hotel Prati), ed in posizione immersa nel verde, di pregevole valore ambientale.

L'insediamento, nato come “casa - albergo”, nel 1980, è stato successivamente occupato da proprietari residenti.

Si tratta di unità abitative di dimensioni ridotte, inizialmente progettate per la residenza temporanea (case vacanza).

Il passaggio alla residenza permanente, ha portato molti proprietari, ad un utilizzo improprio dei balconi per supplire al poco spazio a disposizione, occupandoli con elettrodomestici, suppellettili, tendaggi e attrezzature varie.

Il risultato che si osserva, è quello di un disordinato degrado, aggravato da un generalizzato deterioramento che coinvolge sia alcune parti strutturali del costruito (solai dei balconi, cornicioni etc.), che di tamponamento.

L'edificio e le parti comuni interne ad esso, complessivamente, necessitano di manutenzione e risanamenti diffusi.

Il mercato, nella zona, è mediamente attivo pur avendo registrato, negli ultimi 10 anni, un progressivo decremento dei prezzi, in genere oltre il 25% del valore per immobili abitativi in fascia media, in posizione non di pregio.

L'attuale periodo di Emergenza sanitaria (causa diffusione del virus c.d. COVID 19), già in atto dai primi di marzo 2020, con conseguente rallentamento delle transazioni immobiliari nonché dell'interesse immediato di investitori ed acquirenti, in brevissimo tempo ha modificato il contesto di Mercato.

Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, il settore pare essere in leggera ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per la specifica tipologia di Immobile abitativo (Monolocale, Bi-locale, oggetto di stima), si rileva che, pur avendo subito un rallentamento della richiesta (se confrontato con il periodo “pre crisi”, ovvero ante

2007), risulta ad oggi facilmente commerciabile, con riscontri nel medio/breve periodo, a fronte però di prezzi notevolmente inferiori rispetto a quanto realizzato prima dell'anno 2010.

### **Descrizione dei beni:**

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- collocazione in contesto abitato a margine del territorio urbanizzato;
- la collocazione è mediamente apprezzata per il costo inferiore delle abitazioni.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato plurifamiliare e degli immobili in oggetto:**

- anno di costruzione 1977-1980; n. 139 abitazioni e 32 autorimesse (come dedotto dall'elenco immobili catastali), che si eleva per 5 piani fuoriterza (p. t, 1,2,3 e 4), oltre al piano seminterrato che occupa una limitata porzione del costruito.
- il fabbricato si presenta in stato di manutenzione discreto, alcune finiture versano in stato mediocre (balconi esterni e terrazzi);
- l'edificio si attesta a margine del centro abitato con affaccio su strada, preceduto da un'area "filtro" destinata a parcheggio pubblico, generalmente sotto utilizzato;
- le finiture dell'edificio e delle percorrenze interne degli spazi comuni, si presentano funzionali e di discreta qualità;
- l'accesso alle abitazioni avviene sul lato nord, direttamente dalla zona parcheggio, terminale a via Samorì;

#### **CARATTERISTICHE TECNICHE della U.I. abitativa**

- presenza di balconi ed ampi affacci vetrati; orientamento degli affacci sul lato nord, ovest e sud, buone caratteristiche di illuminazione diurna;
- disposizione funzionale degli ambienti;
- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in stato mediocre, da manutentare;
- allestimento del servizio igienico con rivestimenti, sanitari e box doccia: obsoleti
- impianto termico ed elettrico da revisionare
- l'abitazione è dotata di un posto auto coperto pertinenziale, comodamente accessibile dagli spazi comuni esterni (rampa carrabile);
- l'abitazione è attualmente fruibile da portatore di handicap; è presente l'ascensore condominiale.

#### **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE**

- l'immobile abitativo risulta occupato dall'esecutato;
- le spese di gestione medie ordinarie annue ammontano ad €. 1.330,00

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all'unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Con riferimento al DPR 138/1998, allegato "C", l'immobile rientra nella categoria R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%.

**Tabella di calcolo delle superfici commerciali (\* al lordo dei muri)**

<b>Piani e destinazioni d'uso dei vani</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Coefficienti di ragguaglio</b>	<b>Superficie commerciale equivalente Mq e</b>
Vani principali (a)	44,68	100%	44,68
Balcone lato sud	12,00	30%	3,60
Balconi lato ovest e nord	25,00	30%	7,50
	7,93	10%	0,79
Spazio adibito a fioriera	14,00	10%	1,40
			<b>57,67</b>
Posto auto coperto	11,00	50%	5,50
Superficie commerciale equivalente TOTALE			<b>63,47~63,50</b>

**Metodo di Stima.**

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare con specifico riferimento alla provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

E' stata inoltre svolta ricerca al fine di reperire recenti atti di acquisto di immobili, alcuni dei quali risultano collocati nel medesimo edificio e pertanto da considerarsi attendibili e Comparabili.

Lo scrivente ritiene di dover inserire le abitazioni oggetto d'indagine, tra le "abitazioni di tipo economico".

## Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T SOLE

Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4,4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1300	L	3,3	4,5	L
Box	Normale	770	950	L	3,1	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	4,7	5,3	L

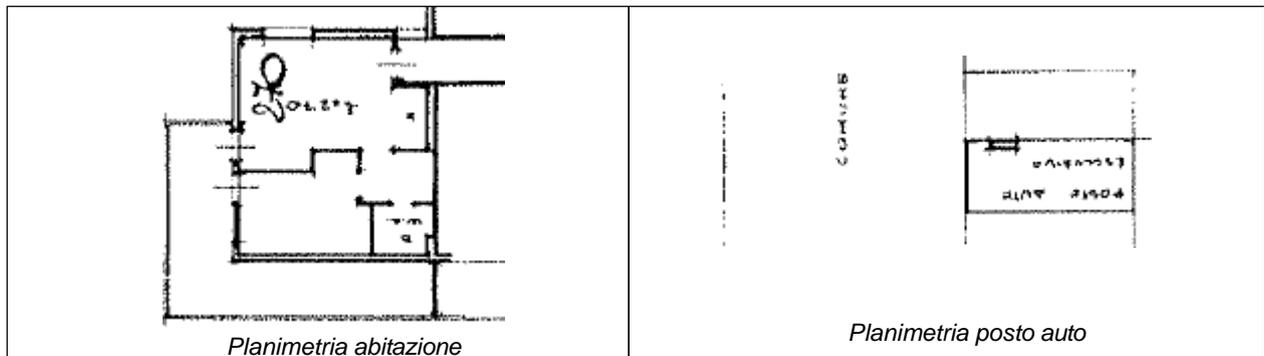


- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, Destinazione Residenziale, aggiornata al 1° semestre 2021, indicano valori unitari che, per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale" da €/mq 950,00 a €/mq 1.300,00.

Valori desunti da Atti di Compravendita recenti (ultimi 3 anni), di immobili comparabili per caratteristiche, consistenza, vetustà, ubicazione.

\* N.B. Il riferimento è ad Immobili compravenduti nello stesso edificio, analoghi per consistenza, caratteristiche, rendita:

1) Atto di Compravendita del 01/10/2019 Repertorio n. 5664 /4266 a rogito del Notaio Martina Olivetti - Forlì, Registro generale 16748, Registro Particolare 11201 in data 03/10/2019



relativo ad immobili (abitazione e autorimessa pertinenziale, compresi proporzionali diritti condominiali), distinti rispettivamente al NCEU–CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

- abitazione distinta al Foglio 248 Particella 248 sub. 136, Via Antonio Samori', piano 4, Z.C. 1, Cat. A/3, cl. 1, vani 3, Superficie Catastale totale 47 mq., Totale escluse aree scoperte 40 mq., r.c. euro 240,15

Sup. catastale Totale: 36 mq Totale escluse aree scoperte 32 mq

- posto auto distinto al foglio 248 sub. 158, Via Antonio Samori', piano 1, Z.C. 1, Cat. C/6, cl. 1, mq. 10, Superficie Catastale totale 10 mq., r.c. euro 54,23 (posto auto).

Il prezzo di compravendita indicato in Atto è pari a € 23.000,00

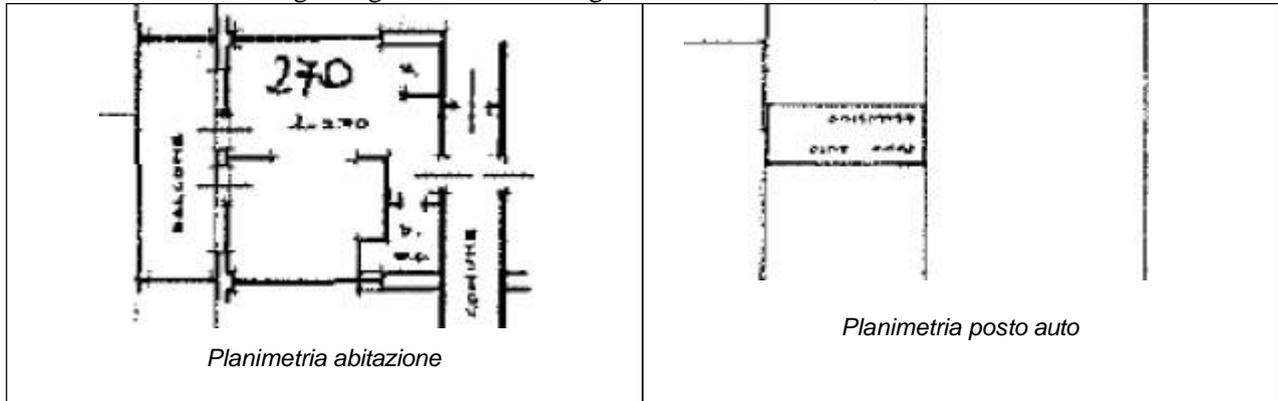
La superficie commerciale della abitazione: equiparata alla sup. catastale mq. 47

Superficie commerciale ragguagliata autorimessa mq. 5 (pari al 50% superficie effettiva).

Totale superficie commerciale: mq. 52

Il valore unitario medio risulta quindi di €/mq.557,69

- 1) Atto di Compravendita del 03/08/2020 a firma del Notaio Luca Ciambrelli - Forlimpopoli, Rep. n. 1603/1391 -Registro generale 20485 Registro Particolare 13708, in data 28/11/2019.



relativo a immobili (abitazione e autorimessa pertinenziale, compresi i proporzionali diritti condominiali), distinti rispettivamente al NCEU – CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

- abitazione: foglio 28, particella 248, subalterno 15, zona cens. 1, via Antonio Samorì, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 3, rendita catastale € 240,15.

Totale: 36 mq - Totale escluse aree scoperte 32 mq

- posto auto distinto al foglio 28, particella 351, subalterno 12, zona cens. 1, via Antonio Samorì, piano 1, categoria C/6, classe 1, mq. 10, rendita catastale € 54,23.

Il prezzo di compravendita indicato in Atto è pari a € 23.000,00.

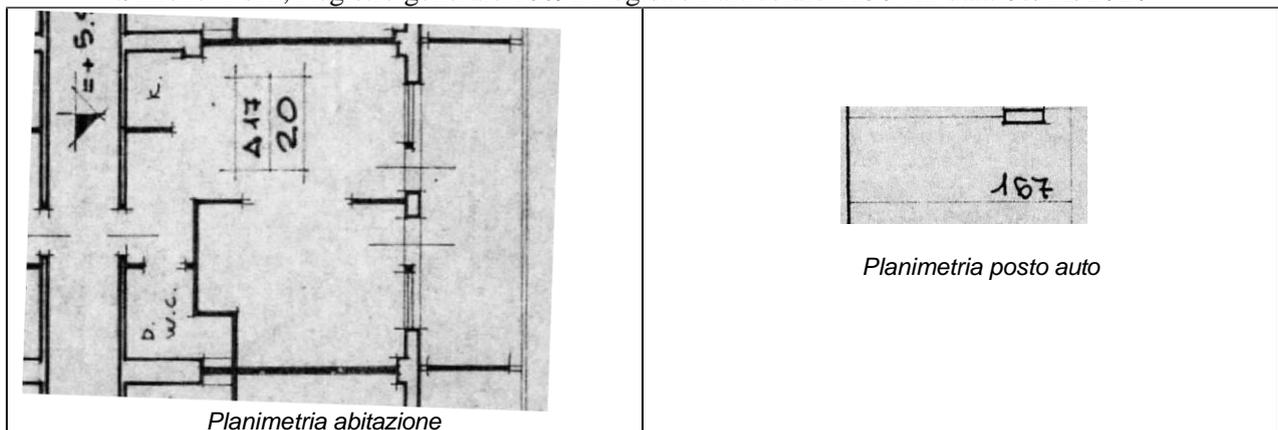
La superficie commerciale dell'abitazione: equiparata alla sup. catastale mq. 36

Superficie commerciale ragguagliata autorimessa mq.5 (pari al 50% superficie effettiva).

Totale superficie commerciale: mq. 36

Il valore unitario medio risulta quindi di €/mq. 560,98

- 2) Atto di Compravendita del 30/11/2020, Repertorio n. 57882 a firma del Notaio Mario De Simone- Forlì, Registro generale 18692 Registro Particolare 12584 in data 07/12/2020



relativo ad immobili (abitazione e autorimessa pertinenziale, compresi proporzionali diritti condominiali), distinti rispettivamente al NCEU – CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

- abitazione distinta al fg 28, particelle 248 sub. 20, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale totale mq. 38, Rendita Catastale Euro 240,15

Superficie catastale: Totale: 38 mq - Totale escluse aree scoperte: 34 mq

- posto auto coperto distinto al fg.28 part. 248, sub. 167, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq. 10, superficie catastale totale mq. 10, Rendita Catastale Euro 54,23;

Il prezzo di compravendita indicato in Atto è pari a € 18.000,00

La superficie commerciale dell'abitazione: equiparata alla sup. catastale mq. 38,00  
Superficie commerciale ragguagliata, posto auto coperto mq. 5,000 (pari al 50% superficie effettiva).  
Totale superficie commerciale: mq. 43,00  
Il valore unitario medio risulta quindi di €/mq. 418,60

Valore medio dedotto dai comparabili, come sopra esaminati risulta pari a €/mq. 512,42; il valore medio risulta inferiore ai valori indicati nelle Tabelle OMI, causa il vasto territorio ricompreso nella zona OMI B1- centrale che include sia immobili di pregio ed, in generale, di maggior valore di mercato in quanto limitrofe al centro, sia edifici a ridosso del limite del centro abitato per i quali il valore di mercato risulta inferiore, come nel caso in esame.

Inoltre, la particolare configurazione dell'edificio, che concentra in sé una altissima densità alloggiativa di residenti, rende meno appetibile (per alcuni compratori) l'investimento, causa i maggiori oneri per spese comuni di manutenzione dell'edificio e la condivisione di alcuni aspetti che coinvolgono la vita "sociale" del Condominio (ad es. modalità di utilizzo delle parti comuni e di quelle di proprietà, visibili dall'esterno).

Nel caso in esame inoltre, il fabbricato necessita di opere di risanamento, pur non essendo, ad oggi state deliberate, motivo per il quale alcuni compratori non ritengono d'interesse, l'acquisto.  
Ai fini della stima si assume il valore medio di € 515,00/mq.

Moltiplicando il valore unitario MEDIO, per le consistenze commerciali dei Beni oggetto di stima, si ottiene:

$$\text{€/mq } 515,00 \times 63,50 = \text{€ } 32.702,50$$

Ai fini della vendita forzata dei Beni, il valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi:

#### Lotto Unico

abitazione ed autorimessa

$$\text{€ } 32.702,50 - 10\% = \text{€ } 29.432,25$$

Si applica una ulteriore decurtazione in considerazione del mediocre stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, indicando nell'importo di € 5.000,00 i costi da sostenere per i ripristini necessari alla ordinaria manutenzione delle parti interne ed esterne e per portarlo ad uno stato di manutenzione "normale/ordinario" (sanificazione delle superfici murarie laddove si manifestano colonizzazioni di muffe, ri-tinteggiature interne, manutenzione infissi e revisione impianto elettrico e termico, varie altre).  
Si ottiene il **Valore di:**

$$\text{€ } 24.432,00 \sim 24.450,00 \text{ (euro ventiquattromilaquattrocentocinquanta/00)}$$

## 20.

Si individua un **unico lotto di vendita**, come descritto al punto 21.  
In merito all'esistenza di creditori iscritti: agli Atti non risultano creditori iscritti.

## 21.

### Lotto Unico

#### **Descrizione catastale**

NCEU - COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE fg 28

- Abitazione

distinta al mappale 248, sub 4, via Antonio Samorì n. 10 Piano 1, categoria A/3, Zona censuaria 1, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 240,15, superficie Totale 56 mq, Totale escluse aree scoperte 47 mq - posto auto coperto

distinto al mappale 248, sub 169, via Antonio Samorì n. 10, Piano 1, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Rendita Euro 54,23, superficie catastale Totale 11 mq.

**Localizzazione:**

COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, via Antonio Samorì, interno 10

**Superficie commerciale:**

mq.63,50

**Destinazione urbanistica**

Zonizzazione RUE - C - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, generalmente edificate, a bassa media densità edilizia

**Epoca di costruzione:**

Anno di costruzione del fabbricato 1977-1980;

**Stato di manutenzione**

Abitabile, Mediocre, necessita di interventi di manutenzione.

**Valore locativo**

valore locativo MEDIO, € 400/mese

**22.**

La dotazione di autorimessa pertinenziale conferisce valore aggiunto all'immobile abitativo pertanto si ritiene non comodamente divisibile il lotto composto da abitazione ed autorimessa.  
Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

**23.**

Il soggetto Esecutato è identificato fiscalmente come segue:  
XXX (XXX), nato a FAENZA (RA) il 26/09/1941

**24.**

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferita al Soggetto Esecutato (**allegato 7**).

**25.**

L'immobile residenziale è abitabile ed attualmente occupato dall'Esecutato.  
Non risultano registrati contratti d'uso o di locazione.  
Si allega copia del Certificato storico di residenza degli attuali residenti nell'immobile (**allegato 7**).

**26.**

Con riferimento agli immobili pignorati, non emergono domande Giudiziali trascritte.

**27.**

Le cessioni delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono soggette ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

**28.**

Non è stata richiesta proroga per il deposito degli elaborati peritali.

**29.**

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (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.

**30.**

Si procede a comunicare al custode e al creditore procedente, 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, gli originali di APE.

**31.**

Lo scrivente provvederà a predisporre il nuovo CDU aggiornato qualora richiesto dal Delegato alla Vendita.

Cesena lì 14/01/2022

L' E.S.  
Geom. Lorenzo Onofri