

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno alle finestre, così come gli infissi esterni anch'essi in legno; il parapetto del piccolo balcone è realizzato con ringhiere in elementi metallici. Sul retro il paramento murario risulta molto deteriorato con evidenti porzioni di intonaco mancante così come lo stato complessivo che appare assolutamente privo di manutenzione.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione, in particolare per i due ambienti posti al piano primo che evidenziano importanti segni di infiltrazioni dal soprastante tetto; così come il piccolo balconcino sul retro che consente l'accesso al ripostiglio realizzato a sbalzo che presentano evidenti segni di lesioni, tanto da non essere più utilizzati dalla proprietà.

I locali cantina, posti al piano seminterrato, risultano avere un pavimento in terra battuta e le pareti in mattoni e/o pietre, risultano prive di intonaco.

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con la particella 258 sub 8 graffata alla particella 260 sub 9, risulta avere una forma rettangolare regolare con la sporgenza laterale al piano primo che contiene il piccolo bagno. Le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 4,30 x 9,00 ai quali si deve aggiungere l'androne ed il vano scala con dimensioni di circa ml. 2,20 x 9,00 di proprietà comune con l'altro appartamento.

Accedendo dall'androne, sulla sinistra, vi è l'ingresso della porzione dell'appartamento al piano terra che risulta costituito da soggiorno/pranzo e cucina; ritornando nell'androne e salendo le scale si arriva ad un altro ambiente comune con l'altra proprietà dal quale vi è l'accesso alle due camere da letto (non utilizzate per infiltrazioni) e dal piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq.



53,00, oltre al locale cantina al piano seminterrato di circa mq. 38,00, raggiungibile dall'esterno ed percorrendo perimetralmente il fabbricato in senso orario. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 118,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres e per le due camere al piano primo con tavelle in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimento in ceramica per gli ambienti cucina e bagno. le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuroni esterni sempre in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno del vano cucina e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento part. 258 sub 8 part. 260 sub 9 graffate), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Sarsina (FC), catasto fabbricati al foglio 20 particella 258 sub. 8 graffata alla particella 260 sub 9, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 326,66; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., fra i quali trovansi i subalterni n. 6 e 7 della particella 258; l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 20 particella 258 avente superficie di Ha. 0.01.47 Ente Urbano e particella 260 Ente Urbano avente



superficie pari ad Ha 0.04.40.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____
_____ nata a _____ (_____) il --/--/----, C.F.: _____ per la
quota di 1/1 in qualità di proprietaria.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare eseguita, questa confina con la particella
258 sub. 9, particella 260, particella 257, particella 411, piazzetta Michele
Valbonesi, parti comuni, salvo se altri:

- Particella 258 sub 9 abitazione;
- Particella 260 ente urbano;
- Particella 257 ente urbano;
- Particella 411 ente urbano.

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta
essere di proprietà:

- _____ nata a _____ (_____) il --/--/----, residente,
alla data del --/--/---- a _____ (FC) in _____
n. ___, C.F. _____;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli eseguiti è il seguente:

- Atto amministrativo certificato di denunciata successione dell'Ufficio del
Registro del 09/09/2003 rep. n. 75/712, trascritto all'Agenzia delle Entrate –
Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
10/11/2003 reg. part. n. 13716, mediante il quale, il sig. _____



nato a _____ il --/--/---, C.F.: _____, deceduto il --/--/---

-- per la quota di 1/1 sul diritto di proprietà; lascia in eredità alla sig.ra

_____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F.: _____

_____ che accetta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, il seguente

immobile: “appartamento di civile abitazione sito in località Ranchio del

Comune di Sarsina (FC), Piazzetta Michele Valbonesi n. 20, il tutto distinto al

catasto dei fabbricati del detto Comune al foglio 20 mappale 258 sub 8

graffata particella 260 sub 9; come risulta identificato nelle planimetrie

depositate in catasto ed alle quale le parti fanno espresso riferimento; il tutto

confinante in complesso con parti comuni da più lati, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato,

spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice

Civile, fra le quali trovansi il cortile, l'ingresso, le scale ed il vano scale,

nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato che fra coperta e scoperta

pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al foglio

20 con la particella 258 di mq. 147 (ente urbano).

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Sarsina, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- | | |
|---|---|
| - | Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967; |
| - | Pratica 210 prot. n. 3512 del 15/06/1985 autorizzazione per lavori riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria; |



- Concessione in sanatoria n. 270 del 10/06/1988 prot. n. 3297/86.

Conduzione dei beni

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sarsina è stato richiesto il certificato di residenza, di Stato di famiglia e di stato civile, dal quale risulta che la famiglia anagrafica dell'esecutata sig.ra _____ nata a _____ (_____) il --/--/---- C.F.: _____, risulta composta dalla medesima e dalla figlia _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: _____; e che la famiglia così composta risulta residente in località _____ (FC) in _____ n. ____.

Come sopra specificato, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta, alla data del sopralluogo, abitato dall'esecutata.

Forlì, 8 aprile 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

