

RG. ES N° 220/2020

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO

Esecuzione immobiliare promossa da:

Contro

RELAZIONE EPURATA

Custode : Avv.to Lara Fioravanti

Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344

- Indice

Da pagina 3 a pagina 13: Premessa, quesiti e inquadramento dell'immobile da stimare;

Da pagina 14 a pagina 19: Descrizione dell'immobile;

Da pagina 19 a pagina 25: Trascrizioni e iscrizioni;

Da pagina 25 a pagina 26: Verifiche sulla titolarità, regolarità e possesso dell'immobile;

Da pagina 26 a pagina 30 : Verifiche sulla destinazione urbanistica, certificazione

energetica, regolarità delle denunce catastali;

Da pagina 30 a pagina 34: Determinazione del valore, formazione dei lotti e

sintesi della descrizione;

Da pagine 34 a pagina 36: codice fiscale esecutati e certificazioni degli esecutati;

Da pagine 36 a pagina 37: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- 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;
- ricerche presso il Comune di Longiano al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile;
- Richiesta presso il Comune di Cesenatico del certificato di Residenza Storico e stato di famiglia;
- Richiesta presso il Comune di Cesena dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali;
- redazione di Certificazione APE;
- sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico mediante strumentazione laser.

- 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 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. n. 42/04, 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 testo unico "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 insolte 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 validità;

13) per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni 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'art. 36 del d. P.R. n.380/01, 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, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d. P.R. n. 380/01, 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, co.1°, d.l. n. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. n.59/09, 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 impianto 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 o allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi e i fabbricati al grezzo (v. par. 2 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6/200), 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, 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 ad €. 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 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 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) 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. una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo di posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU;

32) *Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

- RISPOSTA AI QUESITI

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

Presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale, nominato nella persona dell'Avv.to Lara Fioravanti, si stabiliva la data del sopralluogo da comunicare all'esecutata.

In data 17/03/2022, con lettera AR inviata all'esecutata, all'indirizzo indicato nel certificato di residenza, si comunicava che il giorno 11/04/2022 si sarebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile pignorato, assieme al Custode Giudiziario. La raccomandata veniva ritirata dall'esecutata in data 18/03/2022.

In data 11/04/2022, assieme al Custode Giudiziario, all'esecutata e al sig. ... (Figlio dell'esecutata), veniva eseguito un primo sopralluogo con i rilievi metrici.

Durante questo primo sopralluogo venivano riscontrate delle difformità che richiedevano una variazione catastale e l'inserimento in mappa di alcuni manufatti.

In data 19/05/2022, veniva eseguito un secondo accesso assieme ad un collaboratore topografo il quale ha provveduto ad eseguire il rilievo topografico “esterno” mediante strumentazione gps dei fabbricati. Durante questo sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione a causa di gravi problemi familiari da parte della famiglia che risiede nell'immobile.

In data 24/05/2022, veniva completato il rilievo planimetrico degli interni con strumentazione laser.

Nella stessa giornata (24/05/2022) il Comune di Longiano forniva il C.D.U. e una parte di documentazione urbanistica edilizia mancante.

- 2.0) *“Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento ..omissis...”*

DATI RISULTANTI DAL VERBALE DI PIGNORAMENTO

* Verbale di pignoramento immobili del 15/12/2020 Rep. n° 2599 a favore

della ... contro la sig.ra avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, oltre al terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635 e terreno adiacente identificato con la Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Trascritto a Forlì il 12/01/2021 Art. 396.

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

* Verbale di pignoramento immobili del 24/06/2020 Rep. n° 1261 a favore della contro la sig.ra avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno adiacente identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31. oltre al terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635.

Trascritto a Forlì il 06/07/2020 Art. 6.036.

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;
al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente in data 30/05/2022 successive all'approvazione della pratica di aggiornamento catastale per aggiornare lo stato dei luoghi.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione indipendente che si eleva da cielo a terra, distribuito sui piani terra e primo, corte esclusiva e terreno pertinenziale il tutto sito in Comune di Longiano, via Dei Venti n. 220, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Longiano,

al **Foglio 19**,

Particella 53 sub. 4, categoria A/2 di classe 2, consistenza 10 vani, Rendita Catastale €. 1.187,85;

in capo alla ditta catastale:

ESECUTATA prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Longiano al **Foglio 19, Particella 53**, Ente Urbano di mq. 1.027,00 (comprende il Foglio 19, Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218).

SUBALTERNO 4



- Confini.

La proprietà confina con la via Dei Venti, con proprietà ... (p. 238), con proprietà e (p. 236) e con proprietà (p. 259); salvo altri.

-Descrizione della zona.

La proprietà oggetto di valutazione è posta in Comune di Longiano, via Dei Venti n. 220, poco distante dal Centro del Comune di Longiano.

La zona, esclusa la parte del centro storico, ha carattere prevalentemente agricolo con case sparse ed è raggiungibile con mezzi privati.



- Descrizione dell'immobile.

Trattasi di casa indipendente, stile “colonico”, con una conformazione planimetrica rettangolare, che si sviluppa per due piani fuori terra.

La struttura portante è di tipo mista, prevalente muratura, esternamente intonacata e tinteggiata. La copertura è a due acque con coppi in cotto e cornicione in muratura faccia vista, le docce e i pluviali sono in rame.



Dispone di un'ampia area cortilizia delimitata con muretto e rete metallica, cancello carrabile pedonale in ferro sorretti da colonne in muratura con inserti intonacati. Si segnala che sul lato fronte strada è presente uno smottamento del terreno.

L'area scoperta è adibita a camminamenti pedonali e carrabili ed ha una pavimentazione in “porfido” e inserti di ghiaia con una parte a ghiaino.

All'interno dell'area cortilizia è presente una tettoia in legno, attualmente utilizzata ad uso ricovero mezzi; una casetta in prefabbricato PVC per ricovero attrezzi e una piccola piscina interrata. La piscina ha una profondità inferiore a mt. 1,10.





Per i manufatti esterni (Piscina, tettoia e casetta) dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longiano non sono stati accertati atti amministrativi che li abbiano autorizzati, pertanto sono da ritenersi privi di titolo edilizio.

Relativamente alla tettoia e alla casetta, si dovrà provvedere alla loro rimozione in quanto, fra gli altri requisiti, la tettoia, non rispetta le distanze dal confine con altra proprietà, mentre alla piscina interrata si ritiene possibile la sua regolarizzazione mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria (Previo accertamento delle caratteristiche strutturali adeguate). All'esterno è presente anche una piccola area barbeque.

Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni 2002/2004 con materiali discreti e comunque di buona fattura.

Con la ristrutturazione, al piano terra è stata realizzata una zona ingresso disimpegno con scala di collegamento dei due piani. Il piano terra è accessibile da un ampio portico della superficie di circa mq. 28,00, pavimentato con materiale ceramicato e pilastri rivestiti con muratura a vista.

L'ingresso/disimpegno ha una superficie di circa mq. 13,30 conduce alla cucina con relativa dispensa, della superficie di circa mq. 20,00; al soggiorno, che si articola sia sotto il corpo principale sia nella parte chiusa del prolungamento del portico con una superficie complessiva di circa mq. 42,80, dal soggiorno si accede ad un piccolo vano uso studio di circa mq. 5,30.



Il bagno è posto sul corpo esterno a quello principale ed ha una superficie di circa mq. 3,65, dispone di lavello, doccia e termo arredo, con le pareti parzialmente rivestite.

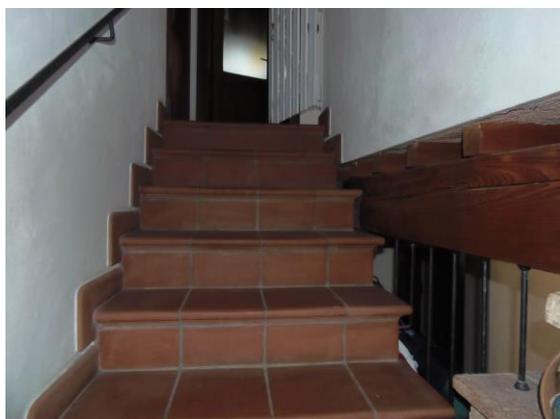


Tutto il piano terra è pavimentato con mattonelle simil "cotto", con il soffitto nella

parte del portico con travi in legno e tavelle a vista.

Al piano terra è indicata l'autorimessa, attualmente suddivisa in tre vani ed utilizzati impropriamente come lavanderia, cantina e ripostiglio (Vani da ripristinare). Nell'area lavanderia è stato realizzato un box doccia.

Tramite scala con rivestimento in cotto si accede al piano primo dove si trova la zona notte costituita da un disimpegno di arrivo delle scale di circa mq. 3,10, due camere da letto rispettivamente di mq. 17,10 e mq. 20,00 un ripostiglio di circa mq. 3,65 e un bagno di circa mq. 7,50.



Nella camera da letto adiacente al bagno è stato ricavato un armadio a muro.

Il bagno del piano primo ha una pavimentazione in legno con rivestimento alle pareti per un'altezza di circa un metro in materiale ceramicato. E' completo di tutti i vasi, lavello e vasca e tramite due gradini si accede al box doccia.



*Perito stimatore: Geometra Roberto ZANELLA
Studio in Cesena Via Giordano Bruno 160
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*

Gli infissi sono in legno con vetro doppi corredati di zanzariere e di scuroni esterni in legno verniciato di colore verde. Le porte interne sono in legno.

Il piano primo è raggiungibile anche da una scala esterna.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo costituito da caldaia a gas metano posta al piano terra, termosifoni in acciaio e termo-arredo nei bagni. L'abitazione dispone anche di impianto di raffrescamento con split al piano primo e macchina refrigerante all'esterno.

In generale si tratta di un immobile che si presenta in normale stato di conservazione, con materiali e rifiniture discrete.

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

ATTO DI PROVENIENZA

*Con atto di compravendita del 27/04/2011 Rep. n° 10671 raccolta 6445, la sig.ra acquistava dalla società l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, oltre al terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635 e terreno adiacente identificato con la Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Trascritto a Forlì il 02/05/2011 Art. 4.644

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i

subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

STORIA VENTENNALE

*Con atto di compravendita del 30/03/2004 Rep. n° 111757/4654 la società acquistava dal sig..... l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Longiano con la Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31. (oggi inglobate tutte alla Particella 53)

Trascritto a Forlì il 06/04/2004 Art. 4.010

*Con atto di compravendita del 13/12/2000 Rep. n° 17610 la società ... acquistava dalla sig.ra l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635 e terreno adiacente identificato al Catasto Terreni del Comune di Longiano con la Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22.

Trascritto a Forlì il 28/12/2000 Art. 11.856

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 fra le altre le Particelle 200,201 e 202, venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

*Con atto di compravendita del 25/05/1994 Rep. n° 10863 la sig.ra acquistava dal sig. l'intera proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Longiano al Foglio 19, Particella 53 di mq. 635, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22.

Trascritto a Forlì il 09/06/1994 Art. 4.390

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 fra le altre le Particelle 200,201 e 202, venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

Anteriormente al ventennio la proprietà era del sig. ... in forza di atto di compravendita del 23/11/1972 n. 13.833 del Notaio trascritto a Forlì il 18/12/1972 art. 12.490

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

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della sig.ra ... e per immobile accertando le seguenti formalità:

Trascrizioni

* Verbale di pignoramento immobili del 15/12/2020 Rep. n° 2599 a favore della ... contro la sig.ra avente ad oggetto:

- l’intera proprietà, dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, oltre al terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635 e terreno adiacente identificato con la Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Trascritto a Forlì il 12/01/2021 Art. 396

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

* Verbale di pignoramento immobili del 24/06/2020 Rep. n° 1261 a favore della contro la sig.ra avente ad oggetto:

- l'intera proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno adiacente identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31. oltre al terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 635.

Trascritto a Forlì il 06/07/2020 Art. 6.036

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

Iscrizioni

A nome dell'esecutata non sono emerse iscrizioni per i beni oggetto di pignoramento.

Per immobile è emersa la seguente formalità:

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2019 Rep. n° 132445/15550 dell'importo totale di €. 450.000,00 a fronte

di un capitale di €. 300.000,00 a favore della (creditore ipotecario) contro la società gravante l'intera proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 63. Terreno adiacente identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Iscritta a Forlì il 15/04/2009 Art.1.523

N.B. nell'ipoteca vengono riportati erroneamente i metri quadrati della Particella 53 (E.U.) in mq. 63 anziché mq. 635.

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027;

al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I PRECEDENTI PROPRIETARI

Si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari dei beni nel ventennio: accertando le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di procedura.

A nome:

* Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2019 Rep. n° 132445/15550 dell'importo totale di €. 450.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 a favore della (creditore ipotecario) contro la

società gravante l'intera proprietà, dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al Foglio 19 Particella 53 sub.ni 1, 2 e 3, con terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 53 Ente Urbano di mq. 63. Terreno adiacente identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 19, Particella 196 di mq. 6, Particella 197 di mq. 6, Particella 198 di mq. 3, Particella 200 di mq. 33, Particella 201 di mq. 110, Particella 202 di mq. 22, Particella 207 di mq. 122, Particella 215 di mq. 7, Particella 216 di mq. 27, Particella 217 di mq. 25 e Particella 218 di mq. 31.

Iscritta a Forlì il 15/04/2009 Art.1.523

N.B. nell'ipoteca vengono riportati erroneamente che i metri quadrati della Particella 53 (E.U.) mq. 63 anziché mq. 635.

N.B. Al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 23/05/2022 pratica FO0032794 in atti dal 23/05/2022 le Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218 venivano fuse ed inglobate alla Particella 53 originando gli attuali mq. 1.027; al Catasto Fabbricati con variazione del 30/05/2022 pratica n. FO0034542 in atti dal 30/05/2022 Fusione-Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1, 2 e 3 venivano soppressi originando l'attuale sub. 4.

A nome... e:

* Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del Notaio del 13/12/2000 rep. 17610 a favore della società contro avente ad oggetto il terreno identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Longiano al Foglio 19, Particella 53 (fondo dominante), Particella 200 (fondo dominante), Particella 201 (fondo dominante), Particella 202 (fondo dominante), Particella 214 (fondo servente) e Particella 218 (fondo servente), con la quale veniva istituita servitù di passaggio gratuita e perpetua a favore del fabbricato venduto ed a carico del terreno di proprietà del sig.

Trascritto a Forlì il 28/12/2000 Art. 11.857

A nome:

* Atto unilaterale d'obbligo del /03/1990 rep. 69063 a favore del Comune di Longiano contro il sig. avente ad oggetto il terreno identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Longiano al Foglio 19, Particella 53 e Particella 138.

Trascritto a Forlì il 30/03/1990 Art. 2.638

-5.0) “Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all’atto di pignoramento”.

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì -Sezione Catasto Terreni e Fabbricati – sono state richieste le planimetrie catastali del fabbricato, il quadro dimostrativo, l’elenco subalterni e l’estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza.

- 6.0) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Non sono emerse omissioni.

- 7.0) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, ..omissis..”

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere riguardanti l’immobile pignorato. Dalla ricerca non sono emersi contratti.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dalla sig.ra (coniugata in regime di separazione con il sig.....) e i figli e (nipoti dell’esecutata), come da Certificato di residenza storico e Stato di famiglia rilasciati dal Comune di Longiano. Non sono emersi titoli che ne attestino l’uso a favore della sig.ra Il sig. (Figlio dell’esecutata) risulta un cittadino A.I.R.E. (ha trasferito la propria residenza all’estero).

Valore locativo

Considerata la tipologia di immobile, le dimensioni interne, il contesto in cui è ricompreso si ritiene equo un canone di locazione annuo pari a €. 9.600,00.

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

Sulla porzione immobiliare vigono i vincoli di piano del Comune di Longiano. In particolare trattandosi di un fabbricato “schedato” n. 24, sullo stesso non sono possibili interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

-9.0) **Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...omissis.”.**

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

-10.0) **Verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese, ...omissis.”.**

Le spese fisse di gestione per la porzione immobiliare riguardante il suo mantenimento si possono quantificare in €. 1.500,00 annue al netto di imposte e delle spese straordinarie.

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

Dagli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Longiano la destinazione urbanistica del fabbricato è fabbricato di civile abitazione con autorimessa.

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

in data 11/04/2022 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno, rilasciato dal Comune in data 24/05/2022, dal quale risulta che l’area ha una destinazione agricola.

Poiché l’area cortilizia era identificata con una miriade di particelle (n. 12) della superficie irrisoria (da mq. 3 a mq. 122, esclusa l’area del fabbricato) si è ritenuto

opportuno fondere tutte le particelle in una unica particella come Ente Urbano della superficie complessiva di mq. 1.027.

- 13.0) **“per i fabbricati, verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità ediliziaomissis...”**

Presso il Comune di Longiano sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Concessione in Sanatoria n. 421 del 24/02/1990;
- Concessione Edilizia n. 2864 del 07/05/1990, per costruzione di un fabbricato colonico e trasformazione a servizi del fabbricato esistente;
- In data 10/01/1995 la sig.ra ... chiedeva di essere autorizzata alla demolizione di parte del portico (costruito nel 1948), pericolante e malsano;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 4650 del 19/04/2002, per manutenzione straordinaria.
- Richiesta di Condono del 10/12/2004 prot. 14272 presentata dalla società per i lavori di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso con opere da servizi ad abitazione al fabbricato esistente.
- In data 10/06/2005 prot. n. 7315 il geom. per conto di trasmetteva integrazione all'istanza di condono del 10/12/2004;
- Deposito sismico pratica n. D570/06 del 19/12/2006 prot. 15935 corredato di Certificato di idoneità statica, relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- In data 30/12/2006 prot. 16380, veniva rilasciato il titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n. 18/04 (VALE COME ABITABILITA') ;
- Denuncia di Inizio Attività, pratica n.1581, prot. 1737 del 04/02/2008 per la realizzazione di nuova recinzione e passo carraio;
- In data 21/03/2008 l'Istruttore Tecnico del Comune di Longiano trasmetteva comunicazione alla società e al Geom. con Parere Favorevole del Settore Lavori Pubblici – Patrimonio P.G. n. 4121 del 19/03/2008 con alcune precisazioni e modifiche richieste mentre l'Ufficio Polizia Municipale non esprimeva parere in

merito all'intervento in quanto l'accesso carraio è su strada privata. *“Pertanto, in attesa di una dichiarazione congiunta del tecnico progettista e del proprietario per il rispetto delle condizioni di cui ai pareri espressi dal Settore LL.PP. e che gli elaborati grafici siano rettificati apportando le modifiche richieste, non potranno per il momento iniziarsi i lavori, che dovranno poi essere eseguiti espletando gli adempimenti di cui sopra. Le integrazioni per il completamento della pratica dovranno pervenire entro 60 giorni dalla presente comunicazioni. Decorso il termine l'ufficio provvederà all'archiviazione della denuncia”*

- in data 06/03/2009 l'Istruttore Tecnico del Comune di Longiano trasmetteva lettera alla società e al Geom. comunicando che: *“la DIA ha perduto la sua efficacia, pertanto l'esecuzione dei suddetti lavori dovrà presentarsi nuovo titolo abilitativo”*.

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

In occasione del sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità:

All'esterno dell'abitazione:

- Tettoia a confine;
- Casetta in prefabbricato PVC;
- Piscina interrata;
- Recinzione priva di titolo autorizzativo (Vedi lettera Lavori Pubblici)

All'interno dell'abitazione:

- Piano primo:
 - creazione di un armadio a muro all'interno di una camera ricavata nella camera da letto lato scala esterna;
 - divisione di camera da letto in due vani con parete di cartongesso;
 - spostamento porta del bagno p.1°;
- Piano terra:
 - Vano autorimessa utilizzato impropriamente con la suddivisione in tre vani;

- Realizzazione di camino nel soggiorno.

Per le opere sopra indicate, che dovranno essere oggetto di rimozione e eventuale sanatoria, si stima un costo complessivo (Opere e spese tecniche) di €. 20.000,00.

Il ripristino e la sanatoria richiederà un successivo intervento catastale per l'aggiornamento in base all'intervento che si andrà a fare, con un costo che si stima in €. 1.500,00.

I Costi di intervento per il ripristino e la regolarizzazione della mura sul lato strada, si stima in €. 15.000,00

-15.0) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ..omissis..;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà immobiliare in capo all'esecutata deriva da atto di compravendita del 27/04/2011 Rep. n° 10671 raccolta 6445 a Forlì il 02/05/2011 Art. 4.644

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, ..omissis.;

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

Dalla ricerca eseguita presso il Catasto Energetico Regionale non è emerso Certificazione "APE" per la porzione immobiliare oggetto di procedura, pertanto si è provveduto a farla redigere da Tecnico Certificatore che ha rilasciato l'Attestazione di Prestazione Energetica in data 30/05/2022, valida fino al 30/05/2032, dal quale emerge che la porzione immobiliare rientra in classe energetica "F".

- 18.0) "Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU provveda ...omissis...";

Il fabbricato e l'autorimessa risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Longiano.

-19.0) "Qualora rilevi variazioni colturali ..omissis..";

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle differenze dalla planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, pertanto si è proceduto con la fusione dei subalterni e all'inserimento in mappa della tettoia esterna, della casetta e della piscina, tramite Tipo Mappale. Inoltre è stata redatta una nuova planimetria tramite procedura Docfa.

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

- Consistenza commerciale (Indicazioni norme UNI 15733).

La superficie dell'immobile è stata desunta dagli elaborati grafici di progetto ed in base ai rilievi eseguiti in loco. La superficie è da intendersi al lordo dei muri.

Subalterno 4

Piano terra	Mq. 104,20 al 100% =	Mq. 104,20
Portico	Mq. 28,00 al 50% =	Mq. 14,00
Piano primo	Mq. 60,00 al 100% =	<u>Mq. 60,00</u>
	Totale parziale	Mq. 178,20
Ex Autorimessa	Mq. 30,00 al 50% =	Mq. 15,00

Terreno

Particella 53, Ente Urbano di mq. 1.027,00 al 10% = Mq. 102,70.

Superficie commerciale complessiva Mq. 295,90.

NB: Si evidenzia che le parti esterne risultate prive di autorizzazione non sono oggetto di conteggio nelle superficie, ma saranno oggetti di stima dei costi per la loro eventuale eliminazione o sanatoria.

- Criterio di Stima.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con fabbricati residenziali e/o appartamenti, situati nella zona in oggetto o nel medesimo segmento immobiliare con tipologie similari.

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

internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ.

- Fonti delle informazioni utilizzate.

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Longiano - Casa indipendente	115	€ 168.000,00	€ 1.460,87
Longiano - Casa indipendente (piano terra e primo)	150	€ 260.000,00	€ 1.733,33
Longiano – Terra-tetto unifamiliare	207	€ 248.000,00	€ 1.198,07
Longiano - Casa indipendente (piano terra e primo)	210	€ 370.000,00	€ 1.761,90
		V. unitario	€ 1.538,54

Valore reperito all'Agenzia delle Entrate

In base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il valore di abitazioni di tipo civile a Longiano, variano da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Valore di riferimento che si ritiene di applicare per la stima

Per la determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari, considerato il contesto edilizio in cui è inserito, l'ubicazione, e la crisi persistente del mercato immobiliare per simili unità immobiliari, si ritiene di assumere quale valore di riferimento quello medio derivante dalle quotazioni di mercato e i valori medi reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per cui pari a €. [(€ 1.538,54 + € 1.400,00 + € 1.650,00) : 3] = €/mq. 1.529,51.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, le sue attuali caratteristiche di

rifinitura e lo stato dello stesso, si ritiene opportuno intervenire sul prezzo a metro quadro medio con dei parametri di merito relativi alle condizioni principali (mercato, intrinseche ed estrinseche), pertanto, riconoscendo come parametro neutro 1,00 avremo:

Condizioni intrinseche (materiali buoni) = 1,05

Condizioni estrinseche (zona in prossimità della strada) = 0,95

Stato complessivo del fabbricato condominiale (buono) = 1,05

Richiesta da parte del mercato per simili beni (buona) = 1,10

Coefficiente globale pari a:

$$KT = 1,05 * 0,95 * 1,05 * 1,10 = \mathbf{1,15}$$

Moltiplicando il valore medio di mercato con il coefficiente di merito avremo un valore commerciale relativo al nostro bene pari a:

$$V. = 1.529,51 * 1,15 = \mathbf{€. 1.758,94/mq.}$$

Pertanto avremo:

$$V. \text{ casa e corte a} = \text{Mq. } 295,90 \times \text{€./mq. } 1.758,94 = \mathbf{€. 520.470,34.}$$

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'immobile

- Detrazione per ripristini ed eventuale pratica in Sanatoria - €. 20.000,00

- Costi per futuro accatastamento - €. 1.500,00

- Costi di intervento per il ripristino e la regolarizzazione della
mura sul lato strada, - €. 15.000,00

Valore al netto delle detrazioni **€. 483.970,34.**

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia delle porzioni immobiliari

Considerata la mancanza di garanzia sulla porzione immobiliare, come previsto al punto 20 dei quesiti, il valore sopra indicato viene decurtato nella misura forfettaria predeterminata del 10%.

$$\text{Casa con autorimessa e corte esclusiva} = (\text{€. } 483.970,34 - 10\%) = \mathbf{€. 435.573,31.}$$

- Valori singoli al netto delle decurtazioni:

- Fabbricato abitativo €. 284.395,78

Area cortilizia (Sedime e scoperta) €. 151.177,53

Tornano €. 435.573,31.

- 21.0) *nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari.*

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

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

Intera proprietà di casa indipendente adibita a civile abitazione con area cortilizia esclusiva, coperta e scoperta, di complessivi di mq. 1.027,00. Il fabbricato abitativo ha una superficie lorda di mq. 192,20; dispone, amministrativamente, di un vano ex garage della superficie di mq. 30,00, attualmente suddiviso in tre vani, impropriamente utilizzati.

La casa è in stile “colonico” tipico della zona; si eleva in parte per due piani fuori terra ed in parte per un piano, ristrutturata negli anni 2002/2004, con materiali discreti (Cotto, infissi in legno con doppio vetri, scuroni il legno, riscaldamento a gas e impianti a norma) ed in buone condizioni. Dai documenti Comunali si tratta di un fabbricato fra quelli schedati.

Nell'area cortilizia è presente una tettoia, con piccolo fabbricato in PVC ed una piscina (H. mt. 1.08), privi di titoli autorizzativi.

Sono necessari interventi di rimessa in pristino e di sanatoria.

Il fabbricato è delimitato su tutti i lati, escluso fronte strada, con recinzione in calcestruzzo e rete metallica, al momento priva di autorizzazione.

Impianti a norma, con riscaldamento a gas ed elementi in acciaio e raffrescamento con elementi tipo split.

Valore locativo annuo stimato in €. 9.600,00.

Fabbricato occupato senza titolo.

Vendita soggetta a tassa di registro.

- 23.0) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto ..omissis..

La vendita dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva viene proposta in Unico Lotto.

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

Omississ....

-25.0) “Acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato”.

Dalla ricerca effettuata all’Ufficio Anagrafe del Comune di Cesena è femerso che l’executata ha contratto matrimonio con il sig. il 25/04/1970 n. 235 P.II s.a. dell’anno 1970. Nell’atto viene riportata la seguente annotazione: “con atto in data 27/04/2011 rep. 10670/6444 a rogito del Dott., Notaio in Forlì, dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, gli sposi e, hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi degli artt. 215 e seguenti del C.C.”

- 26.0) “Acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato”

Alla data del sopralluogo l’immobile era abitato dalla sig.ra (coniugata in regime di separazione con il sig.) e i figli e (nipoti dell’executata), in comodato gratuito non registrato all’Agenzia delle Entrate.

Presso l’anagrafe del Comune di Longiano è stato richiesto il Certificato storico di residenza della sig.ra e lo stato di famiglia della stessa.

-27.0) “Verifichi presso la Cancelleria Civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali”

Dall’ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

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

La vendita dei beni 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
entro l'udienza prevista.

-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 ..omissis..”.**

In data 30/05/2022 è stata consegnata copia della relazione peritale comprensiva di
allegati e fotografie all'esecutata, ritirata dal figlio.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito della relazione peritale al
Custode Giudiziale e alla parte precedente.

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

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione, lo stesso sia scaduto si provvederà
a richiederlo presso il Comune di Longiano.

- 33.0) **Conclusioni riepilogative.**

Intera proprietà di un fabbricato di civile abitazione indipendente che si eleva da
cielo a terra, distribuito sui piani terra e primo, corte esclusiva e terreno
pertinenziale il tutto sito in Comune di Longiano, via Dei Venti n. 220, censito al
Catasto Fabbricati del Comune di Longiano al **Foglio 19,**
Particella 53 sub. 4, categoria A/2 di classe 2, consistenza 10 vani, Rendita
Catastale €. 1.187,85; in capo alla ditta catastale: **esecutata** prop. per 1/1 in regime
di separazione dei beni;

Terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di

Longiano al **Foglio 19, Particella 53**, Ente Urbano di mq. 1.027,00 (comprende il Foglio 19, Particelle 196,197,198,200,201,202,207,215,216,217 e 218.

Ci sono opere da ripristinare e da sanare.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

Fabbricato occupato senza titolo.

- Valori singoli al netto delle decurtazioni:

- Fabbricato abitativo €. 284.395,78

Area cortilizia (Sedime e scoperta) €. 151.177,53

Complessivamente €. 435.573,31.

**** Note.**

* 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 (Comune, Provincia, ARPA, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria, 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 30/05/2022

Il Perito Stimatore
geometra Roberto Zanella