

Tribunale di Forlì

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

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: N. 315/2017

CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX

Accettazione incarico 03/09/2019

Data inoltro via telematica: 05/09/2020

E.S.

Geom. Lorenzo Onofri



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atti di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Ispezione ipotecaria aggiornata;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** Certificato di Stato Civile e Storico di Residenza;
- allegato 8:** Attestazione di Prestazione Energetica A.P.E.;
- allegato 9** Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).



PREMESSA

In data 30/08/2019, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Barbara Vacca 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 Esecutivo Immobiliare n. 315/2017 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 03/09/2019.

Con decreto n. 26 del 16/09/2019 ha assunto il ruolo di G.E nella Procedura Esecutiva, il Dott. Fabio Santoro.

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, solo 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 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., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il sottoscritto, Perito 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.

Lo scrivente ha provveduto in data 03/01/2020 ad inoltrare via raccomandata A/R, ai Soggetti Esecutati, notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo riportato agli atti a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Contestualmente lo scrivente ha contattato il Custode Giudiziario incaricato, I.V.G. Forlì S.r.l., nella persona del Dott. Alessandro D'Aurora, che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della comunicazione è stato indicato il giorno venerdì 10/01/2020, alle ore 15,00, per effettuare il sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento.

In data 08/01/2020 alle ore 10:00, presso il proprio Studio in Via Gaspare Finali n. 66 - Cesena, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali con l'esame della documentazione agli atti.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

“sottoporre a pignoramento immobiliare i diritti reali di seguito indicati:

- A) *diritto di piena proprietà **spettante per l'intero**, al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Mercato Saraceno (FC) il 10.08.1962 ed ivi residente in Via Giovanni Braschi, n. 28, codice fiscale XXXXXXXXXXXX sui seguenti beni immobili:*
- 1 Fabbricato in Mercato Saraceno (FC), Monte Castello via Braschi, n. 28, distinto al NCEU di detto comune al foglio 93, particella 1524, subalterno 7, categoria A7, vani 15,5;*
 - 2 Fabbricato in Mercato Saraceno (FC), Monte Castello via Braschi, n. 28, distinto al NCEU di detto comune al foglio 93, particella 1524, subalterno 9, categoria C/6, consistenza 118 mq;*
- B) *diritto di piena proprietà spettante **per la quota di 685,62/1000** al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Mercato Saraceno (FC) il 10.08.1962 ed ivi residente in Via Giovanni Braschi, n. 28, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, e **per la quota di 314,38/1000** alla sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a Mercato Saraceno (FC) il 24.08.1965 ed ivi residente in Via Giovanni Braschi, n. 28, codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, terzo datore di ipoteca, e **quindi complessivamente per l'intero** sui seguenti beni immobili:*



- 3 *Fabbricato in Mercato Saraceno (FC), Monte Castello via Braschi, n. 28, distinto al NCEU di detto comune al foglio 93, particella 1524, subalterno 6, categoria E (Ente Comune - Piscina e annessi)*
- 4 *Fabbricato in Mercato Saraceno (FC), Monte Castello via Braschi, n. 28, distinto al NCEU di detto comune al foglio 93, particella 1524, subalterno 5, categoria CO (Corte o Resede)*

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

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

Intestato:

XXXXXXXXXXXXX nato a MERCATO SARACENO il 10/08/1962, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

N.C.E.U. – Comune di MERCATO SARACENO (Codice: F139) – Provincia di FORLÌ

Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
93	1524	7	A/7	1	15,5 vani	Totale: 600 m ² Totale escluse aree scoperte: 575 m ²	Euro 2.081,32	Via G. Braschi n. 28 Piano S1-T-1 Interno 1

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
93	1524	9	C/6	2	118 m ²	Totale: 116 m ²	Euro 359,56	Via G. Braschi n. 28 Piano S1

Le Parti comuni, sulle quali gli immobili pignorati hanno diritti di comproprietà, sono state pignorate per l'intero diritto di proprietà (per la quota di 685,62/1000, in carico a XXXXXXXXXXXX, per la quota di 314,38/1000, in carico a XXXXXXXXXXXX)

Foglio	Particella	Sub	E- Ente Comune (piscina scoperta, spogliatoi e vasche), comune ai sub 7 e 8 (*VEDI NOTA)		Ubicazione
93	1524	6			Via G. Braschi n. 28

Foglio	Particella	Sub	CO-Corte o Resede Corte esterna, scannafosso e rampa di accesso, comune ai sub 7, 8, 9 e 10 (*VEDI NOTA)		Ubicazione
93	1524	5			Via G. Braschi n. 28

* **NOTA:** il sub 6 e il sub 5 della part. 1524, risultano catastalmente, Parti Comuni agli immobili oggetto di pignoramento, nonché ai sub 8 (abitazione) e sub 10 (autorimessa), porzioni del medesimo edificio, che non sono oggetto della presente procedura espropriativa.

Il sub 5 in particolare, comprendendo la rampa di accesso e la corte, risulta funzionale e necessario per accedere al sub 10 (autorimessa), nonchè alla unità immobiliare abitativa (sub 8).

N.C.T. – Comune di MERCATO SARACENO (Codice: F139) – Provincia di FORLÌ

sedime e area pertinenziale del fabbricato

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
93	1524		Ente Urbano		Mq. 5180

Confinanti terreno, fg 93, part. 1524

- part. 1367 (Semin. Arbor.) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- part. 102 (Seminativo) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- part 1662 (Ente Urbano) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- part. 1504, 1526, 1527 e 1525, (Semin. Arbor) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- Visure storiche per immobile al N.C.E.U.;



- Visure storiche per immobile al N.C.T.;
- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Planimetria catastale dei Beni.

DESCRIZIONE

Ubicazione:

L'edificio è collocato all'interno del perimetro urbanizzato del centro abitato di Montecastello, frazione del Comune di Mercato Saraceno.

E' accessibile da via Giovanni Braschi; l'ingresso al lotto di proprietà, interamente recintato, è preceduto da un'area destinata a parcheggio pubblico.

L'abitato di Montecastello si attesta sull'asse viario Strada Regionale 71 - Casentinese Romagnola.

L'insediamento originario, ha subito negli ultimi 30 anni una espansione prevalentemente sul versante ovest, a confine con il territorio rurale collinare.

La località è facilmente raggiungibile e servita da viabilità veloce, superstrada E45, che collega i territori di pianura e della costa, con i centri abitati che si sviluppano in direzione dell'Appennino Tosco Romagnolo (Bagno di Romagna, Verghereto).



estratto mappa fg 93, part. 1524

L'edificio oggetto di indagine, si trova ai margini del territorio urbanizzato, a confine con l'area agricola.

Il lotto a forma pressochè rettangolare (tranne per un lato), confina a est con via Braschi e, a sud, con un parcheggio pubblico di recente costruzione.

Si riscontra, nello specifico comparto/lottizzazione, una bassa densità insediativa; la tipologia prevalente dell'edificato comprende fabbricati unifamiliari o bifamiliari a 2/3 piani fuori terra isolati all'interno della propria corte pertinenziale destinata a giardino privato.

Descrizione dell'edificio

L'edificio è di tipo bi-familiare composto da n. 2 unità immobiliari i cui piani abitabili si sviluppano in prevalenza al piano terra.

Ciascuna abitazione è dotata di propria autorimessa pertinenziale situata al piano seminterrato ed accessibile

tramite accesso carraio e rampa comune.

L'accesso carrabile e pedonale si trovano sul fronte principale dell'edificio, rivolto verso l'area pubblica destinata a parcheggio.

I beni pignorati consistono in una abitazione (ubicata in via G. Braschi civico 28), una autorimessa e pertinenze (ad uso non esclusivo), costituite da una corte comune, una piscina perimetrata da spazio pavimentato e corredata di manufatti destinati a servizi/spogliatoi, la cui proprietà (ed utilizzo), è condivisa con l'unità immobiliare abitativa situata nel medesimo edificio, non oggetto del presente pignoramento.

L'epoca di costruzione dell'edificio, risale al 2004, anno in cui sono iniziati di lavori; le successive varianti al progetto originario sono state presentate negli anni 2005 e 2006.

L'edificio si compone di 2 corpi di fabbrica disposti ad angolo concavo, che si compenetrano.

Il corpo principale dell'edificio si attesta sul lato sud, si erge per 2 piani fuoriterra (piano terra e sottotetto) mentre il corpo di fabbrica adiacente è ad un solo piano fuoriterra.

Il piano interrato, interamente annesso all'abitazione pignorata, è stato costruito in corrispondenza dell'intera sagoma a terra del fabbricato ed è illuminato da ampi scannafossi perimetrali, accessibili ed utilizzati come "serre / giardino" di inverno, sui quali si affacciano, in alcuni locali, ampi infissi vetriati dai quali gli ambienti interni ricevono luce grazie alle aperture a pavimento poste sul lato ovest, alla quota di calpestio del marciapiede esterno, in adiacenza al camminamento del portico.

La struttura portante dell'edificio, è in cemento armato con tamponamento in laterizio; i solai di copertura sono in legno lamellare.

Le finiture esterne sono di qualità apprezzabile ed ottimamente conservate, i paramenti murari sono prevalentemente intonacati con alcune porzioni rivestite in pietra a vista.



Le falde di copertura di ciascun corpo di fabbrica sono a 2 acque, con manto in laterizio.

E' presente, nella falda orientata a sud, una installazione di pannelli per impianto fotovoltaico oltre a pannelli collettori solari per impianto solare termico.

I portici perimetrali consentono di ombreggiare gli affacci diretti dei locali sull'esterno costituiti prevalentemente da ampi infissi vetrati (porte-finestre) di tipo scorrevole.

I camminamenti coperti sono pavimentati in materiale lapideo, l'intradosso della copertura a vista è in legno, colore castagno.

Sistemazioni esterne: le pavimentazioni esterne e i manufatti (muretti, nicchie), sono in materiale lapideo tranne per il muro di recinzione, intonacato.

L'ampia corte, a giardino, è piantumata a prato ed arbusti; sono presenti alcune alberature non ancora completamente sviluppate.

La siepe perimetrale, che segue l'andamento della recinzione, costituisce schermo alla vista dall'esterno, ampie porzioni della muratura interna di recinzione sono rivestite in pietra.

La Vasca piscina di forma rettangolare con parte terminale sagomata a semicerchio (dim. ml. 10x15 circa), è perimetrata da spazio solarium con pavimentazione in doghe di legno montate su sottostruttura e fissate a viti in acciaio con disegno a vista.

La piscina è coperta con apposita struttura di copertura a filo vasca, nei mesi invernali.

Lo spazio esterno, giardino, risulta molto ben curato e manutentato, la collocazione / contesto presenta viste panoramiche di pregio sul lato nord e ovest, rivolte verso la collina.

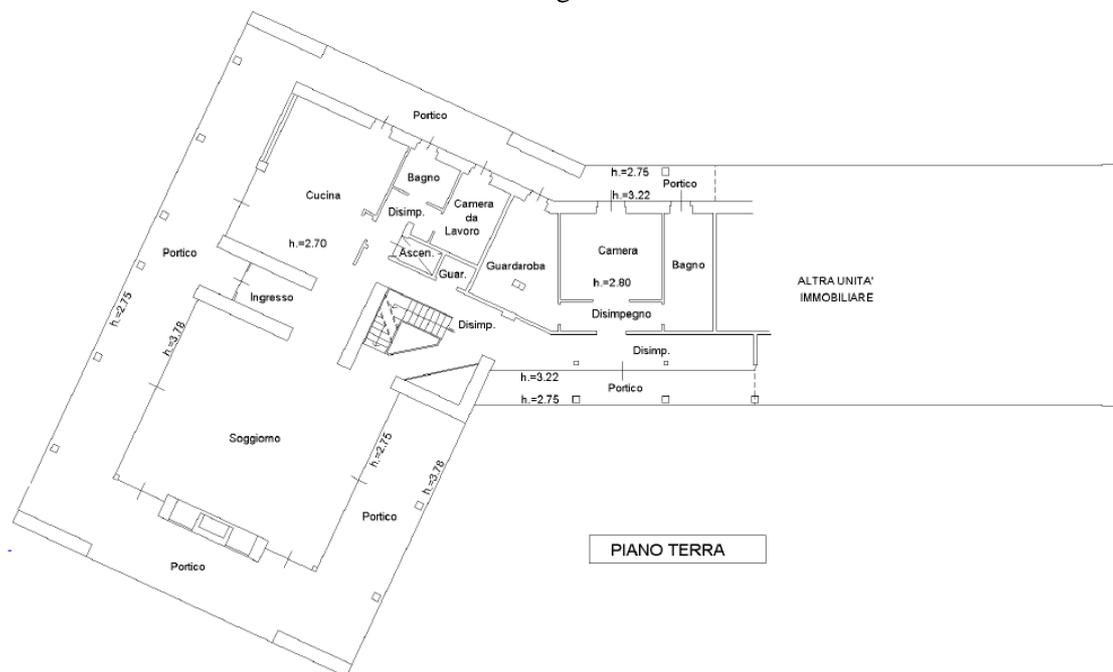
Descrizione dei Beni pignorati

Abitazione e autorimessa pertinenziale (NCEU - Mercato Saraceno - fg 93 part. 1524 sub 7e sub 9)

L'abitazione in villa, oggetto d'indagine, si sviluppa al piano terra, primo/sottotetto e seminterrato.

Le caratteristiche dei materiali di finitura interni ed esterni, la distribuzione degli spazi, la consistenza dei locali e l'architettura degli interni, rendono ascrivibile l'immobile nella fascia qualitativa medio/alta, definita "di pregio".

L'abitazione è accessibile tramite vialetto interno al giardino.



L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra, con zona giorno molto ampia costituita da soggiorno, cucina abitabile, un servizio igienico, una stanza da lavoro, oltre a spazi distributivi (ingresso e disimpegno). La zona giorno (soggiorno e cucina), è illuminata direttamente da ampi infissi ad ante scorrevoli in comunicazione con il portico esterno, che si sviluppa per tutto il perimetro esterno dell'abitazione.



Il soggiorno è uno spazio a doppio volume, con soffitto in legno con struttura a vista, dotato di ampie finestre e porte finestre scorrevoli tali da fornire una ottimale illuminazione naturale ed apprezzabile vista verso il giardino.

Nel doppio volume del soggiorno si affaccia il soppalco del piano sottotetto.

Completano la zona giorno i servizi al piano: disimpegno, bagno e stanza di servizio.

La zona notte è composta da una stanza da letto matrimoniale, un ampio locale guardaroba direttamente illuminato ed areato, un locale bagno riservato alla stanza padronale.

Il piano superiore, sottotetto a soppalco (H media ml. 2,10), è raggiungibile a mezzo di scala interna e si affaccia, in parte, sul doppio volume del locale soggiorno.

E' allestito come soggiorno.

E' presente un impianto ascensore/montacarichi (utilizzabile da persone), che collega il piano terra con il piano soppalco/sottotetto ed il piano interrato.

Il piano interrato comprende il locale autorimessa ed un locale tecnico, raggiungibile tramite rampa carrabile, comune all'abitazione ed autorimessa confinante, spazi di servizio.

E' presente al piano un locale lavanderia di ampie dimensioni, un'armeria, una enoteca, una cantina (allestita a "mini-palestra"), un servizio igienico ed un locale indiviso di considerevole superficie (circa 185 mq.), utilizzato come spazio ricreativo nel quale si trova una cucina in muratura allestita con spazio pranzo e soggiorno ad uso "tavernetta".

Tutti i locali situati al piano interrato, di altezza media ml. 2,50, sono ampiamente illuminati ed areati indirettamente tramite le grate munite di infissi, poste al piano terra dello scannafosso.

Parte di quest'ultimo, è utilizzato come giardino d'inverno.

Gli spazi interni dell'abitazione, denotano accurata progettazione ed allestimento, con ottimizzazione della luce, dei volumi (gran parte del piano è a doppia altezza), della composizione e della resa dei materiali di finitura.

Le pavimentazioni sono in materiale lapideo a finitura levigata opaca; i soffitti a vista sono in legno colore castagno, gli infissi sono in legno con alte prestazioni termo-acustiche, gli arredi fissi ed allestimenti dei servizi igienici, presentano soluzioni attuali e di pregio, alcune porzioni del paramento murario interno dei locali principali, sono rivestite in pietra.

Si osservano fenomeni di infiltrazione nel vano destinato ad ospitare i garage, situato al piano interrato, verosimilmente da ascrivere alla rampa carrabile di accesso.

Gli impianti:

Impianto termico: epoca di installazione 2005/2006, è privo di dichiarazione di conformità.

E' infatti presente una dichiarazione redatta nell'anno 2006, ma non risulta rispondente a quanto rilevato attualmente nell'immobile.

Il sistema di distribuzione è a pannelli radianti a pavimento e ventilconvettori ad incasso pavimento, il generatore è rappresentato da una caldaia a condensazione (35 kw), posizionata in nicchia esterna adiacente al fabbricato.

Il termo-accumulatore, i collettori principali ed i quadri di regolazione sono collocati in un locale tecnico, situato al piano interrato ed accessibile dall'autorimessa.

Sono presenti inoltre i seguenti sistemi e dispositivi per la produzione di energia rinnovabile:

- impianto solare termico, superficie captante di 12 mq., del tipo a circolazione forzata con accumulo da 750 litri;
- impianto solare fotovoltaico da 13.8 kWp.

Entrambe le installazioni sono collocate nella falda a sud dell'edificio.

L'impianto elettrico: epoca di installazione 2005/2006, è privo di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90.





vista esterna da via Braschi



vista esterna prospetto sud



vista esterna prospetto est



vista portico lato sud



giardino angolo est



vista esterna piscina e solarium





vista portico lato ovest



vista scala interna



locale cucina

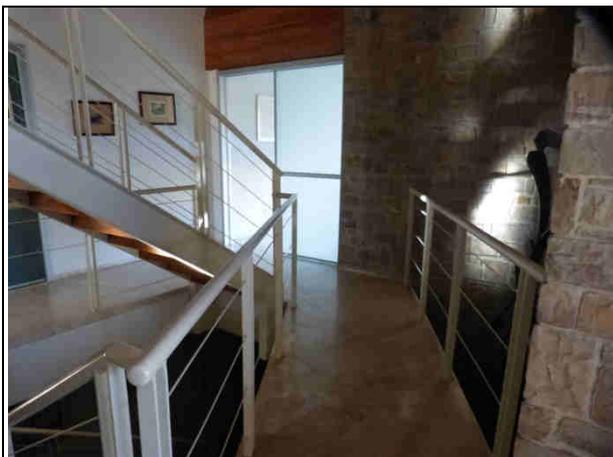


locale soggiorno, p. terra



locale bagno -wc, p. terra





scala interna



soppalco



locale piano interrato



vista scannafosso/giardino d'inverno



locale attrezzato a palestra al piano interrato



ampio locale al piano interrato



3.

L'immobile è pervenuto all'Esecutato, XXXXXXXXXXXX, tramite:

- 1) Atto di Compravendita del 25/01/2006 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX- Mercato Saraceno Rep. 13878/5139, registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Forlì in data 08/02/2006 - Registro Particolare 1586 Registro Generale 2707.

Con tale Atto, il Cedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

cedeva e vendeva all'Esecutato, la piena proprietà in regime di separazione dei beni:

“porzioni del fabbricato bifamiliare sito in Comune di Mercato Saraceno, via Nuova Strada di Lottizzazione costituite dall'appartamento ai piani seminterrato, terra e primo (sottotetto) e da garage al piano sottostrada, il tutto allo stato grezzo distinto al catasto dei fabbricati de comune di Mercato Saraceno al fg. 93 con le particelle:

- 1524 sub 1 (via Nuova strada di Lottizzazione snc, piano S1, T, 1 appartamento in corso di costruzione);

- 1524 sub 3 (via Nuova strada di Lottizzazione snc, piano S1, garage in corso di costruzione)

...

dette porzioni immobiliari godono dei proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui in particolare, i beni comuni non censibili, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, nel fg. 93, con le particelle 1524 sub 5 (corte esterna, scannafosso e rampa di accesso, bene comune non censibile ai subb. 1, 2, 3, 4) e 1524 sub 6 (piscina, spogliatoi e vasche, bene non censibile comune ai subb. 1 e 2), nonché l'area coperta del fabbricato e quella scoperta circostante, distinta al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, nel fg. 93, con la particella 1524, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 5180 avente natura pertinenziale, come dichiarano le parti.

Contestualmente, nello stesso atto, la medesima Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX vendeva alla Esecutata XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà in regime di separazione dei beni: appartamento ed autorimessa, entrambi in corso di costruzione, facenti parte del medesimo edificio e distinti al NCEU al fg. 93, part. 1524 sub 2 (piano T) e sub 4 (piano S1); entrambi gli immobili non sono oggetto di pignoramento, mentre lo sono le parti comuni pertinentziali agli stessi ovvero: i beni non censibili distinti al NCEU - Mercato saraceno al fg. 93 part 1524, sub 5 (comune ai sub 1, 2, 3, 4) e sub 6 (comune ai sub 1, 2), oltre all'area coperta del fabbricato ed a quella scoperta, ente urbano di superficie pari a mq. 5180.

Il prezzo di compravendita, riferito ai soli beni immobili, acquistati dall'esecutato XXXXXXXXXXXX è indicato in Euro 800.000,00 oltre IVA come per legge.

“..Le parti acquirenti si dichiarano a conoscenza di tutti i patti, condizioni, clausole, diritti ed obblighi contenuti nella Convenzione stipulata con il Comune di Mercato Saraceno, con l'Atto a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX in data 25/05/2004 Rep. 10801/3774, registrato a Forlì il 09/06/2004 all'art. 7095, con garanzia della Società venditrice che nessun obbligo od onere relativo alla detta Convenzione (salvo il rispetto di tutte le prescrizioni urbanistiche in punto di destinazione e tipologia delle costruzioni) farà carico agli acquirenti e che tra le superfici trasferite non vi sono comprese in alcun modo e per nessuna parte le aree destinate alle opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune di Mercato Saraceno, fermo l'obbligo della medesima Società Venditrice (o di chi per essa) di completare a propria cura e spese ogni opera di Urbanizzazione primaria e secondaria ed ogni lavoro di completamento dell'edificio e relative parti ed impianti condominiali, conformemente alle prescrizioni della citata Convenzione, nonché del Progetto sopra richiamato a firma del Geom. XXXXXXXXXXXX”

La Convenzione citata è riferita agli impegni contratti dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX unitamente a 2 soggetti privati, nei confronti del Comune di Mercato Saraceno, in qualità di Soggetti Attuatori del piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di espansione residenziale in



loc. Montecastello, via Primo Maggio, riguardante la trasformazione edilizia di terreni della superficie complessiva di mq. 30.324.

Nei contenuti della Convenzione (allegato 3), oltre alla cessione gratuita delle aree oggetto di urbanizzazione primaria, si riporta quanto segue:

“...i certificati di abitabilità/agibilità edilizia dei singoli edifici potranno essere rilasciati dopo che le suddette opere siano state positivamente collaudate e cedute al comune di Mercato Saraceno. In caso di particolare e dimostrata urgenza sulla base di motivata istanza, il Comune potrà discrezionalmente procedere al rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità a condizione che sia perlomeno iniziata l'esecuzione delle opere di cui alla lettera b) del presente articolo”

Dette opere sono così descritte al citato punto b): *“impianto di illuminazione pubblica, allacciamento della rete alla fognatura nera, allacciamento all'acquedotto e dell'energia elettrica, pavimentazione stradale, marciapiedi, cordatura dei marciapiedi, alberatura stradale, verde”*.

Termini:

“Le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato dovranno essere realizzate e cedute al Comune nel termine massimo di 10 anni dalla data del relativo Permesso” (l'approvazione del Piano Particolareggiato risale al 22/04/2004).

Tale Convenzione risulta ad oggi scaduta, pertanto la Polizza fideiussoria che costituisce garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (contratta dal soggetto Attuatore), consentirà al Comune di pervenire al completamento, Collaudo e cessione delle opere oggetto del Piano Particolareggiato.

*Al Catasto Fabbricati con variazione 5371.1/2008 del 24-06-2008 - diversa distribuzione degli spazi interni - ultimazione di fabbricato urbano vengono soppressi il sub 1 ed il sub 3, fg. 93 part 1524 e vengono ricaricati i seguenti immobili, oggetto del pignoramento:

- fg. 93, part 1524, sub 7, cat. A/7, Classe 1, vani 15,5, piano S1, T, 1 - via Braschi 28;

- fg 93, part. 1524, sub 9, cat. C/6, classe 2, mq. 118, piano S1 - via Braschi 28.

Per la ricostruzione della Storia Ventennale si rimanda ai contenuti della dettagliata Certificazione Notarile, a firma del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX - Rimini, allegata agli Atti.

4.

Da ispezione ipotecaria svolta sul Nominativi dei Soggetti Esecutati, con riferimento agli immobili pignorati, non risultano ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive a quanto riportato nella Certificazione Notarile allegata agli Atti (datata 10/11/2017).

5.

Sono state estratte copie delle planimetrie catastali aggiornate presso il N.C.E.U- Mercato Saraceno in allegato alla presente perizia.

Lo stato dei luoghi rappresentato in planimetria catastale coincide con quello rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7.

L'immobile abitativo pignorato, risulta essere occupato dal Soggetto Esecutato XXXXXXXXXXXXX (ivi residente dal 17/09/2007, come risulta da certificato storico di residenza - **allegato 7**).

Da interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, (la richiesta aveva per oggetto d'indagine sia l'abitazione che le pertinenze), la stessa ha confermato che non risultano registrati, a nome dei soggetti eseguiti, contratti d'uso o locazione sui Beni pignorati (**allegato 6**).

8.

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non risultano servitù attive trascritte aventi per oggetto i Beni pignorati.



* Si valuti nel merito quanto riportato al punto 2 della presente relazione per quanto concerne i Beni non censibili (fg 93, part 1524, sub 5 e sub 6), comuni a unità immobiliari non coinvolte nella presente procedura.

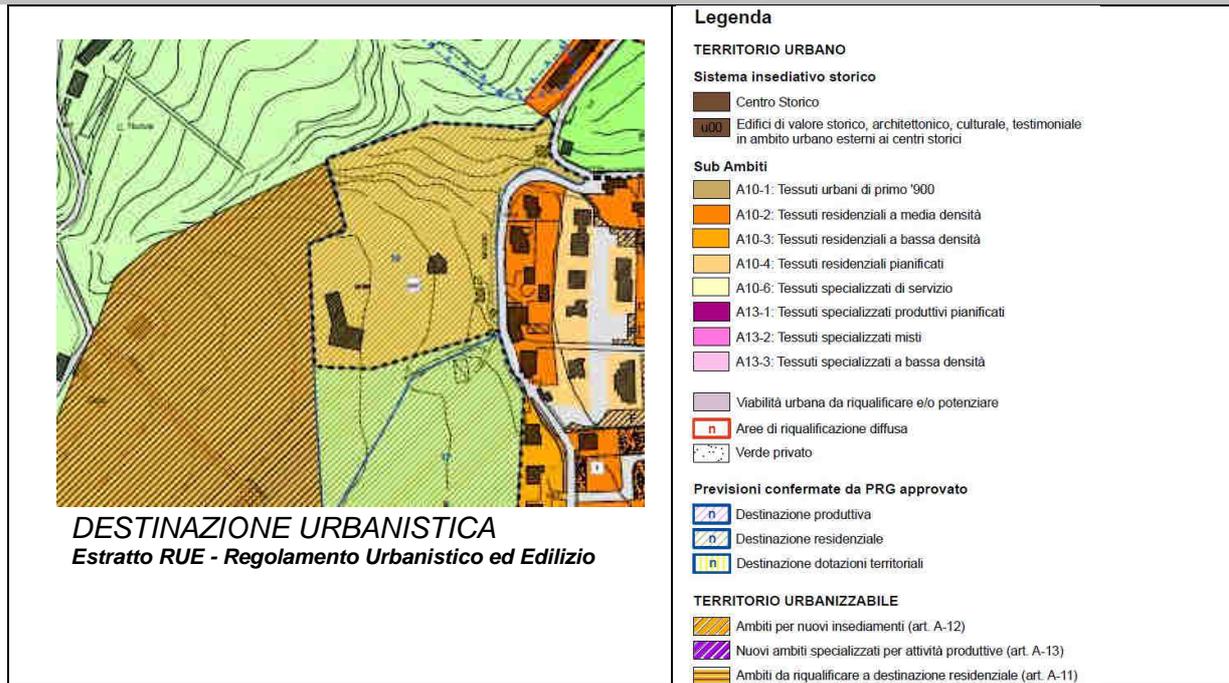
9.

Il fabbricato non è costituito in Condominio.

10.

Tutti i beni immobili pignorati, non fanno parte di “Condominio” per cui non si registra un importo annuo di spese fisse di gestione e manutenzione.

11.



Lo strumento urbanistico comunale vigente è il PSC (Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale in data 19/07/2010), ed il RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio approvato da Consiglio Comunale n. 21, in data 26/08/2018).

- Da previsione del Piano Strutturale Comunale (PSC):

il lotto urbanizzato rientra in Art A-10, Ambito Urbano Consolidato. Riferimento: Art 3.18 titolo VIII norme di PSC

- Da previsione del R.U.E.:

il lotto urbanizzato rientra in art. A-10-4 Tessuto residenziale pianificato con previsioni a destinazione residenziale confermato da PRG approvato.

Il lotto urbanizzato è area compresa nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (PPIP) approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 15 aprile 2004, esecutiva dal 22/04/2004.

I parametri edilizi ed urbanistici riferiti al comparto sono contenuti nella scheda riferita all'area 16 - Montecastello allegata al RUE 2013 e facente parte delle previsioni del PRG previgente, confermate dal PSC; il PPIP risulta attualmente parzialmente completato.

12.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU (**allegato 9**).

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi settore Edilizia Privata- SUE del Comune di Mercato Saraceno, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi progressivi:



15.

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

16.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di pignoramento, non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto si è provveduto alla redazione di APE.

Si allega A.P.E. n. 05787-051443-2020, rilasciato il 12/07/2020, valido fino al 12/07/2030, in cui l'Immobile abitativo risulta inserito in classe energetica "D", EP gl, nren 75,38 kWh/m² anno (allegato 8).

17.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, non è esente dall'obbligo di dotazione dell'APE, mentre è esente l'autorimessa distinta al fg 93, part 1524, sub 9, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005 punto d).

18.

Gli immobili pignorati sono regolarmente censiti al NCEU.

19.

Con riferimento ai beni pignorati, non si rileva alcuna variazione di utilizzo rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale.

20.

Stima Immobili

Si individua 1 lotto di vendita

STIMA LOTTO UNICO - abitazione, autorimessa e pertinenze distinte al NCEU - Mercato Saraceno fg. 93, part. 1524, sub 7 (abitazione), sub 9 (autorimessa) e pertinenze (sub 6 e sub 5) in quota millesimale di proprietà.

- 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 – European Valuation Standards).

- 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 a campione eseguito in loco;
- per la superficie dei terreni: il riferimento è a quanto dichiarato in atto di provenienza, confermato da visura catastale;
- 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).

L'unità immobiliare oggetto di Stima, si pone nell'ambito del Centro abitato della frazione di Montecastello, in Comune di Mercato Saraceno.

Il lotto si trova a margine del perimetro urbano a confine con il territorio rurale collinare, in comparto recentemente lottizzato ove si trovano edifici di nuova costruzione, prevalentemente unifamiliari o bifamiliari.

Nell'insediamento è prevalente la destinazione residenziale.

La specifica collocazione e la possibilità di costruire in lotto pertinenziale edifici mono e bifamiliari, rende la zona appetibile per una nicchia di mercato che comprende acquirenti/investitori che intendono utilizzare personalmente e direttamente gli immobili come prima casa.



In questa zona il mercato per la fascia medio-alta di immobili residenziali unifamiliari/bifamiliari, risultava moderatamente attivo fino agli inizi dell'anno 2020, a fronte di un progressivo calo dei prezzi avvenuto a partire dal 2007/2008 in particolare per gli immobili usati.

I tempi attesi per la vendita si aggiravano sui 18/24 mesi ed oltre.

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

Risulta improprio avanzare oggi possibili previsioni in merito alla tenuta, al decremento o addirittura all'incremento di prezzi di taluni immobili.

Non è ancora chiaro se l'attuale "congiuntura" si consoliderà evolvendo dai suoi attuali effetti negativi oppure se, per quanto concerne il mercato immobiliare delle abitazioni, risulterà un episodio limitato nel tempo.

Tenuto conto che la Stima richiesta è riferita all'attualità, lo scrivente ritiene prudentiale applicare, per i motivi sopra espressi, un decremento del 5% al valore finale stimato.

Con riferimento al requisito di Abitabilità, essendone il bene immobile in oggetto, privo, così come delle dichiarazioni di conformità degli impianti, lo stesso risulta, ad oggi, non "locabile".

Il futuro acquirente, in qualità di proprietario, potrà comunque risiedere nell'immobile abitativo, come confermato dagli Uffici Comunali interpellati in merito, pur in assenza di certificato di Abitabilità.

Descrizione del bene:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- collocazione in Centro abitato nei pressi di viabilità di collegamento tra i centri maggiori Cesena, pedecollinari e l'Appennino;
- la collocazione è mediamente apprezzata per la vicinanza con il Comune di Mercato Saraceno e di Sarsina, la configurazione di insediamento urbano a bassa concentrazione edilizia, con presenza di verde e buona esposizione paesaggistica;
- l'edificio si attesta a margine del centro abitato, in posizione protetta dai rumori derivanti dalla viabilità principale, servita da strada di recente costruzione nell'ambito della nuova lottizzazione;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato bifamiliare

- Villa bifamiliare
- epoca di costruzione 2004/2006;
- il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione;
- l'accesso all'edificio è preceduto da parcheggio pubblico;
- l'edificio bifamiliare è composto da 2 unità abitative con ingresso pedonale e carrabile condiviso;
- la corte comune/giardino è proprietà indivisa delle 2 unità abitative, per quota proporzionale dei diritti di proprietà. L'area è apprezzabilmente sistemata a giardino con arbusti, siepi e prato e comprensiva di impianto di irrigazione;
- La piscina, il solarium e gli spogliatoi costituiscono parte comune alle 2 unità immobiliari, per quota proporzionale dei diritti di proprietà (non specificati in atto di provenienza).

CARATTERISTICHE TECNICHE

- finiture, impianti e involucri interni ed esterni contribuiscono ad ascrivere l'edificio nella tipologia degli immobili di pregio;
- sono presenti un impianto fotovoltaico ed impianto solare termico (descritti al punto 3 della presente relazione);
- lo sviluppo dell'abitazione è prevalentemente al piano terra; sono presenti spazi/locali accessori di apprezzabile configurazione architettonica;
- gli impianti necessitano di verifica e certificazione di conformità impianti ai sensi della Normativa di settore vigente;



- l'orientamento delle facciate, consente una ottima illuminazione degli ambienti, tutti provvisti di aperture finestrate; apprezzabili i prospetti sul paesaggio e sul giardino pertinenziale;
- l'abitazione è dotata di ampia autorimessa e di locali accessori di servizio; il bene pignorato, vanta diritti sulla corte comune (via di accesso carrabile e pedonale);
- è presente, nella abitazione, un ascensore/montacarichi, utilizzabile da persone;
- l'immobile attualmente è fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile risulta occupato dai Soggetti Esecutati, pertanto potrà considerarsi disponibile all'Acquirente in seguito al Decreto di trasferimento;
- l'immobile abitativo, pur privo di certificato di abitabilità/agibilità risulta ad oggi completo di finiture, allestimenti, impianti e quindi "funzionalmente" abitabile;
- non è locabile allo stato attuale.

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 ragguglio:

- vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.);
- 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;
- 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);
- 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;
- vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%.

Piani e destinazioni d'uso dei vani	Superficie commerciale mq	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale equivalente Mq e
Piano Terra			
Abitazione	285	100%	285,00
Piano sottotetto			
Soppalco h media ml. 2,10	48,00	100%	48,00
Piano interrato			
Tavernetta h ml. 2,50	409,00	50%	204,50
Totale Sup. vani principali			537,50
Portico sino a 25 mq	25,00	30%	7,50
Portico, superficie restante	181,67	10%	18,17
Vano tecnico	22,00	25%	5,50



Autorimessa	106,00	50%	53,00
Sup.Comm.equiv. costruito TOTALE			621,67

Sottraendo dalla superficie totale del lotto (mq. 5180), quella coperta dall'intero edificio (mq. 645,00), si ricava la superficie scoperta (mq. 4.535,00), pertinenziale agli immobili, catastalmente censita con i subalterni 5 (corte esterna, scannafosso e rampa di accesso comune ai sub 7, 8, 9 e 10), e 6 (piscina scoperta, spogliatoi e vasche, comune ai sub 7 e 8).

La quota di proprietà sui beni immobili censiti con i subalterni 5 e 6, è così divisa:

- 685,62/1000, spettante al sig. XXXXXXXXXXXXX;
- 314,38/1000, spettante alla sig.ra XXXXXXXX.

In termini di consistenza, tali valori millesimali si traducono in:

- mq 3.109,29, spettanti al sig. XXXXXXXXXXXXX;
- mq 1.425,71, spettanti alla sig.ra XXXXXXXXXXXX.

Si tratta di superfici virtuali dal momento che le aree esterne e la piscina, sono indivisi.

In applicazione al DPR138/98, l'area scoperta viene computata come superficie equivalente (sup. commerciale), fino alla concorrenza della superficie dei vani principali ed accessori diretti, applicando il coefficiente 10%, il residuo viene computato applicando il coeff. 2%.

La piscina viene inclusa nel calcolo della superficie commerciale dell'area scoperta, conguagliata, in virtù di considerazioni che tengono conto delle sue peculiarità di utilizzo a fronte dei notevoli costi di gestione.

Corte (1) fino alla concorrenza della superficie dei vani principali	537,50	10%	53,75
Corte (2) Eccedenza	2.571,79	2%	51,44
Sup.Comm.eq. aree scoperte TOTALE			105,19

Ne deriva una Superficie Commerciale equivalente complessiva dei beni immobili intestati al soggetto pignorato di:

$$621,67 \text{ mq} + 105,19 \text{ mq} = 726,85 \text{ mq}$$

Per quanto concerne la restante quota parte spettante alla sig.ra XXXXXX (proprietaria degli immobili censiti con i subb. 8 e 10, non oggetto di pignoramento), sulle aree censite con i sub 5 e 6, pignorate in toto, si relaziona come segue.

Piani e destinazioni d'uso dei vani	Superficie commerciale mq	Coefficienti di ragguglio	Sup. commerciale equivalente Mq e
Piano Terra			
Abitazione	152,38	100%	152,38
Totale Sup. vani principali			152,38

Corte (1) fino alla concorrenza della superficie dei vani principali	152,35	10%	15,24
Corte (2) Eccedenza	1.273,33	2%	25,47
Sup.Comm.eq. aree esterne TOTALE			40,71

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), delle quotazioni del Borsino Immobiliare e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare con specifico riferimento alla provincia ed alla zona in cui è ubicato il bene da stimare.

E' stata inoltre svolta ricerca per reperire recenti atti di acquisto di immobili, con caratteristiche comparabili a quello oggetto d'indagine, in zona limitrofa.

Il bene oggetto d'indagine, è inserito nella categoria "ville e villini".

Valori riportati nelle pubblicazioni di settore

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: MERCATO SARACENO

Fascia/zona: Suburbana/BORA, BACCIOLINO, BIVIO MONTEGELLI, CELLA, TAIBO', BORGOSTECCHI, MONTECASTELLO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1000	1300	L	3,4	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1600	L	4,2	5,3	L
Box	NORMALE	690	900	L	2,5	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4	5	L

- I Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Mercato Saraceno, zona sub-urbana, Tipologia prevalente abitazioni civili, Destinazione Residenziale, aggiornata al 2° semestre 2019, indicano valori unitari che, per costruzioni della tipologia "Ville e Villini" vanno da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00.

- Da Borsino Immobiliare, gli stessi valori unitari risultano pari a €/mq.1.208,00

Valore desunto da un Atto di Compravendita recente (periodo: triennio antecedente), di un immobile comparabile per caratteristiche, consistenza, vetustà e ubicazione.

- Atto di Compravendita del 10/06/2020 Repertorio n. 22.530 Raccolta n. 12.768 registrato a Forlì il 15/06/2020 Registro generale 8069 - Registro Particolare 5227, a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, relativo ad immobile sito nel Comune di MERCATO SARACENO, località Bacciolino, Via Romagna 2700, e precisamente:

fabbricato per civile abitazione con relativa corte di pertinenza, composto da: appartamento sviluppatosi su tre livelli, di un vano cantina ed accessori al piano seminterrato, tre vani ed accessori al piano terra, accessori al piano primo (sottotetto), vano autorimessa al piano seminterrato, corte scoperta di pertinenza esclusiva distinta al NCEU al fg.9, particella 586, subalterni:

1) Via Romagna n. 2700 piano: S1-T-1, Categoria A/7, Classe 1, vani 7,5, Superficie catastale: Totale: 240 mq., Totale escluse aree scoperte: 232 mq., RC € 1.007,09;

2) Via Romagna piano: S1, Categoria C/6, Classe 2, mq. 26, Superficie catastale: Totale: 30 mq., RC € 79,22;

3) Via Romagna n. 2700 piano: T, corte, Bene Comune Non Censibile ai subalterni 1 e 2, mentre l'area coperta dal fabbricato in oggetto, insieme con quella scoperta di pertinenza, è riportata al CATASTO TERRENI del Comune di Mercato Saraceno, Foglio 9, particella 586, di metri quadrati 765,00.

Anno di costruzione dell'edificio: 2006/2009 dichiarato abitabile nell'anno 2010.

Il prezzo di compravendita indicato in Atto è pari ad € 270.000,00.

La superficie commerciale dell'abitazione, equiparata alla sup. catastale mq. 232,00 - mq. 240 compresa area scoperta.

Superficie commerciale autorimessa mq. 15,00 (pari al 50% superficie catastale, dichiarata 30 mq. in visura).

Totale superficie commerciale: mq. 255,00

Classe energetica "E"

Il prezzo unitario risulta quindi di €/mq. 1.058,82

Da ricerca svolta: nei fogli catastali limitrofi e, per esteso nella zona circostante il centro abitato di Montecastello, non sono state rinvenute recenti compravendite di beni immobili assimilabili a quello in oggetto. Lo scrivente si è rivolto ad alcune agenzie immobiliari (Romagna Case, Medri, Vitali, Quatarca ecc), che attualmente trattano immobili comparabili, in offerta di vendita.

Dalle informazioni raccolte lo scrivente è pervenuto ad un prezzo unitario medio, per immobili analoghi a quello oggetto di stima, di €/mq 1.200,00.

Moltiplicando il prezzo unitario MEDIO stimato per la superficie commerciale degli immobili da stimare, si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{mq } 726,85 = \text{€ } 872.223,36$$

Si applica una decurtazione del 5% per motivi prudenziali così come già espresso nella presente perizia, che tiene anche conto dei lievi problemi di infiltrazione trattati in risposta al quesito 3, si ottiene

$$\text{€ } 872.223,36 - 5\% = \text{€ } 828.612,19$$

A tale decurtazione, lo scrivente ritiene corretto, apportare una ulteriore decurtazione del 5%, legata al fatto che non essendo locabile il bene, l'aggiudicatario non potrà trarne il relativo profitto fino a quando non saranno soddisfatti i requisiti per richiedere e ottenere il certificato di abitabilità.

Da ciò deriva:

$$\text{€ } 828.612,19 - 5\% = \text{€ } 787.181,58$$

La riduzione, in questo modo, si quantifica in € 41430,61 (€ 828.612,19 – 787.181,58).

I canoni di locazione, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, si attestano intorno ai €/mese 3.000,00.

Dividendo la riduzione ottenuta, sul prezzo stimato, per il valore del canone mensile di locazione si ottiene il corrispondente numero di mesi; in questo caso 13,81 (un anno circa), che lo scrivente ritiene possa rappresentare un periodo congruo per l'ottenimento delle varie certificazioni di conformità degli impianti e di abitabilità dell'immobile.

Si tenga presente, che per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico e la cessione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere coinvolti tutti i proprietari di beni immobili compresi nella lottizzazione ed il Comune di Mercato Saraceno.

Ai fini della vendita forzata del Bene il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi del Bene venduto, pertanto il prezzo di vendita (medio) stimato per l'intero immobile è identificabile in:

$$\text{€ } 787.181,58 - 10\% = \text{€ } 708.463,42$$

approssimabile a

€ 708.000,00 (euro settecentottomila/00).

21.

Si individua un unico lotto di vendita.

Le eventuali quote di proprietà, riguardano gli immobili censiti con i sub 5 e 6, inclusi per intero nell'atto di pignoramento (si veda quanto specificato in risposta al quesito precedente)



22.

LOTTO UNICO

Descrizione

Unità immobiliare è inserita in un edificio bifamigliare ed è distinta al NCEU – Mercato Saraceno al fg 93, part. 1524, sub 7. Ad essa appartiene una autorimessa situata al piano interrato, censita allo stesso foglio 93, particella 1524 con il subalterno 9.

Diritti in quota millesimale (685,62/1000) su: sub 6 (piscina scoperta, spogliatoi e vasche, comune ai sub 7 e 8), e sub 5 (corte esterna, scannafosso e rampa do accesso comune ai sub 7, 8, 9 e 10).

Localizzazione:

Comune di Mercato Saraceno, Frazione di Montecastello, via Braschi n. 28

Superficie commerciale:

mq. 815,20

Destinazione urbanistica

- Piano Strutturale Comunale (PSC): il lotto urbanizzato rientra in Art A-10, Ambito Urbano Consolidato. Riferimento: Art 3.18 titolo VIII norme di PSC

- R.U.E.: il lotto urbanizzato rientra in art. A-10-4 Tessuto residenziale pianificato con previsioni a destinazione residenziale confermato da PRG approvato.

Epoca di costruzione:

Anno di costruzione del fabbricato 2004-2006

Stato di manutenzione

il fabbricato costruito ex novo, si presenta in ottimo stato di manutenzione

Valore locativo

L'immobile non è locabile poiché non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti e risulta inoltre, privo del certificato di Abitabilità.

23.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA, come descritto al punto 20.

24.

I soggetti eseguiti sono identificati fiscalmente come segue:

XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX, Cod. Fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX

25.

Si allega copia del Certificato di Stato Civile dei soggetti eseguiti (**allegato 7**).

26.

Si allega copia del Certificato Storico di Residenza dei soggetti eseguiti (**allegato 7**).

27.

Con riferimento agli immobili pignorati: non risultano domande Giudiziali trascritte.

28.

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.

29.

La data di deposito dell'elaborato peritale è stato differita, a fronte dell'Emergenza epidemiologica Covid 19 in corso coincidente con periodo di stesura ed acquisizione della documentazione necessaria ai fini della relazione peritale, attenendosi alla Direttiva del G.E., N. 6/2020 del 19/03/2020.

La data dell'udienza è stata differita dal G.E al 06/10/2020.



30.

Si procede al deposito in via telematica dell'elaborato peritale.

31.

Si procede a depositare quanto richiesto.

Cesena lì 05/09/2020

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

