



**Tribunale di Forlì**



**G.E. DOTT. FABIO SANTORO**

**PERIZIA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 46/2024



**VERSILIA SPV S.R.L.**



**già sostituita da**

**NAPAN Enterprises S.r.l.**



**Contro**



Accettazione incarico

20/11/2024



Data deposito per via telematica: 24/03/2025



Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)



## ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Visura Camerale;
- allegato 9** Rilievo dimensionale dei locali.

## PREMESSA

In data 11/11/2024, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 201, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 46/2024 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 20/11/2024.

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 o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la Relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.***
5. *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*
6. *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*
7. *riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti. In Relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà **indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi se il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c, operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia***

**delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i \_\_\_\_\_ e i \_\_\_\_\_ €/mq”, “un canone di locazione congruo” corrisponde ad un “minimo di \_\_\_\_\_ mq x € \_\_\_\_\_ /mq = € \_\_\_\_\_ /mese”;**

8. *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;*
9. *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*
11. *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;***
12. *provvederà inoltre **ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;***
13. *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*
14. *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
15. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
16. *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*
17. *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti*

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

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all’accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all’adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all’esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell’acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
21. **nell’ipotesi siano state pignorate una o più quote**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, **in caso di comoda divisibilità**, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L’ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL’INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE**;
22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell’immobile;
23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l’esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell’estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l’esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
27. Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l’immobile pignorato (acquisendone copia);

28. *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
29. *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
30. *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso 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.*

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

## 1.

Lo scrivente ha provveduto in data 04/12/2024, ad inviare alla Società Esecutata, mediante raccomandata A/R, Notifica della data e luogo di inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario incaricato, Dott. Massimiliano Graffiedi di Cesena, che ha confermato la sua disponibilità per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si specificava che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 07/01/2025, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e programmato il sopralluogo alle ore 9:00 del giorno 08/01/2025 nella unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Alla data indicata la parte esecutata non si è presentata, sono state svolti accertamenti sommari e riprese fotografiche in esterno.

Il Custode ha quindi proceduto alla sostituzione della serratura dell'unità immobiliare pignorata ed è stato possibile accedervi in data 13 febbraio 2025 per svolgere il rilievo dello stato dei luoghi.

In precedenza, (04/02/2025), lo scrivente si è recato alla Poste per ritirare la raccomandata A/R, mai ritirata dal destinatario.

## 2.

### DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si sottopone a pignoramento il bene immobile in piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1, della società "██████████", sito in Comune di Verghereto (FC), catastalmente censito come segue:

"Comune di Verghereto (FC)

- Catasto Fabbricati: fg. 87, part. 708, sub. 14, fraz. Balze, Via Nuova, piano 1, cat. A/4, cl. 2, vani 3, R.C. euro 111,55".

Nella Nota di Trascrizione, Reg. Gen. n. 6697, Reg. Part. 4828 del 18/04/2024, i dati catastali indicati sono coerenti con l'Atto di Pignoramento

### DATI CATASTALI

Si riportano per esteso i dati risultanti dalla visura catastale richiesta sugli identificativi dell'immobile pignorato, nel seguente prospetto:

### C.F. – VERGHERETO

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
87	708	14	A/4	2	3 vani	Totale 49 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 42 m <sup>2</sup>	Euro 111,55	Loc. Balze Via Nuova Piano 1

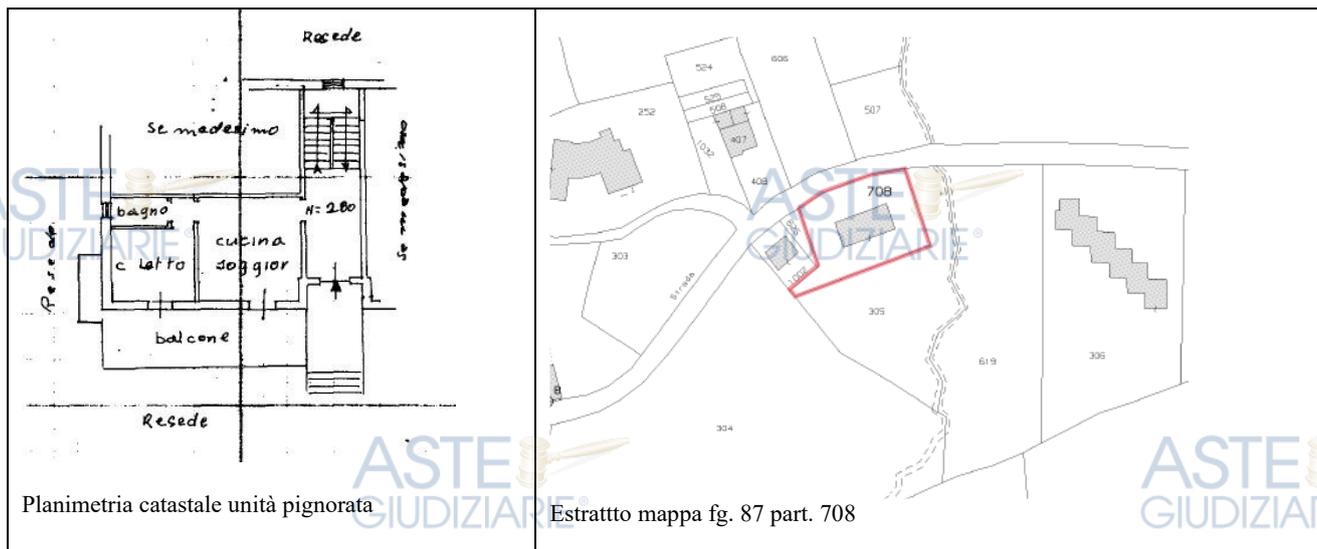
Intestatario: proprietà per 1/1 di ██████████ (CF ██████████)

Presso il Catasto Terreni, il sedime dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è censito come segue:

### C.T. – VERGHERETO

Foglio	Particella	Sub	Qualità				Superficie
87	708		Ente Urbano				1.176 m <sup>2</sup>

Trattasi di unità immobiliare abitativa collocata al piano primo, porzione di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Verghereto - loc. Balze, frazione "Falera", in via Nuova, civico 4.



#### Parti comuni:

- Vano scale, centrale termica, corte;

#### Confinanti, riferiti all'unità immobiliare oggetto di procedura:

L'immobile in oggetto, confina con:

- parti condominiali (vano scale);
- Sub 13, proprietà ██████████.

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

- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale dell'unità pignorata;
- Elenco subalterni;
- Elaborato planimetrico.

### **DESCRIZIONE**

#### Fabbricato condominiale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è ubicata nel Comune di Verghereto (FC), Località Balze di Verghereto.

L'edificio è stato costruito nel 1976 (fine lavori 1981), si sviluppa per n. 2 piani fuori terra sul fronte strada e per n. 3 piani fuori terra sul retro.

Si compone di n. 9 abitazioni, n. 1 locale magazzino, n. 1 locale autorimessa e n. 1 locale deposito.

L'area pertinenziale ha accesso pedonale e carrabile dalla pubblica Via, denominata Strada Nuova delle Balze, civico 4 e si dispone in pendio digradante verso sud.

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

Parallelamente al fronte strada, tra il giardino e il muro in elevazione dell'edificio, è stato costruito un muro di sostegno a ricavare un corridoio che disimpegna alcune unità immobiliare situate al piano seminterrato.

A copertura di tale corridoio, sono state realizzate due terrazze e un camminamento che, mediante breve rampa di scale, conduce all'ingresso condominiale, situato alla quota del piano primo.

Le terrazze sono delimitate da parapetti in metallo che definiscono le aree di pertinenza esclusiva, degli appartamenti del piano primo, che vi si affacciano direttamente.

Il fabbricato condominiale ha struttura portante in cemento armato e tamponamento in laterizio, la finitura dell'involucro murario è intonacata e tinteggiata in colore chiaro, il manto di copertura in laterizio; le facciate esterne sono caratterizzate dalla presenza di balconi perimetrali con parapetti in metallo verniciato, pertinenti agli appartamenti ai piani 1° e 2°.

Le pavimentazioni esterne delle parti terrazzate sono in piastrelle in cotto, mentre la pavimentazione dei marciapiedi perimetrali è in porfido a pezzatura variabile con montaggio ad "opus incertum"; le parti carrabili hanno pavimentazione in asfalto misto a ghiaia; limitate e residuali sono le porzioni a verde ad eccezione delle aiuole verso il fronte strada piantumate con pini.

Gli infissi esterni di tutti gli appartamenti ai piani 1° e 2° sono dotati di "scuroni", prevalentemente di legno.

Nel suo complesso, l'edificio si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcune porzioni di intonaco nella fascia basamentale, sul quale si rilevano segni di infiltrazioni/risalita capillare per assorbimento di umidità dal terreno (ad es. lato rivolto verso la rampa carrabile), e ad alcuni plafoni inferiori dei balconi che presentano tracce di umidità da infiltrazione proveniente dalla pavimentazione soprastante.

Il lotto è interamente recintato, l'area sul retro risulta "cortile comune", accessibile a tutti i condomini per utilizzo a parcheggio; non sono previsti posti auto ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si identifica con un appartamento, situato al piano primo dell'edificio condominiale ed ha accesso dal vano scale comune.

Si compone di una zona giorno (soggiorno/pranzo con predisposizione di angolo cottura), di mq. 20,80, ed una zona notte composta da un disimpegno, un bagno wc di mq. 4,07, ed una stanza da letto di mq. 11,00; le metrature riportate sono da intendersi al netto delle murature (calpestabili).

La zona giorno e la stanza da letto sono dotate di porta-finestra con immissione diretta nel terrazzo pertinenziale, di superficie complessiva pari a mq. 31,00.

Internamente all'appartamento, le pareti divisorie sono predisposte in cartongesso con struttura metallica ma si presentano con il tamponamento incompleto.

Le opere di rinnovo e ottimizzazione della distribuzione degli impianti elettrico/idrico-sanitario/termico non sono state portate a termine e risultano in larga parte incomplete.

Il locale bagno wc è privo di rivestimenti a parete e dei sanitari; permane la traccia dell'originario attacco del lavabo, da riposizionarsi nella nuova parete in cartongesso predisposta (intervento non eseguito).

Sono presenti alcuni radiatori in ghisa ed in metallo, posizionati sulle pareti perimetrali ed una caldaia murale a metano, di tipo stagno, con uscita fumi a parete, posizionata nella zona giorno.

Gli infissi esterni sono in legno, con specchiature in vetro singolo.

I pavimenti interni sono in ceramica, di aspetto datato/obsoleto in particolare nel bagno wc; l'impianto elettrico, termico e idrico sanitario sono da verificare (per le parti già installate, ad es. caldaia murale) e completare a cura del futuro acquirente.

Non sono presenti porte interne, mentre risultano predisposti/installati cassonetti metallici per porte scorrevoli a scomparsa in corrispondenza dei locali bagno wc e disimpegno.

Si rilevano alcune tracce murarie predisposte per il passaggio di impianti: le condotte sono ad oggi assenti.

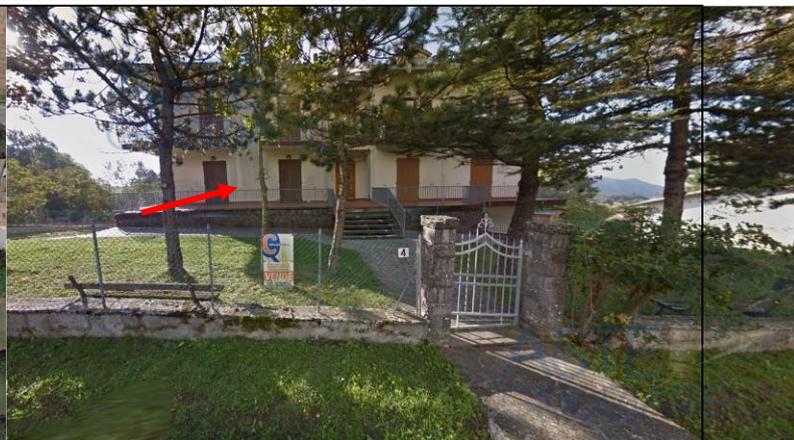
Il terrazzo esterno è pavimentato in materiale ceramico/grès e risulta degradato e lesionato in più punti, in particolare sul perimetro esterno, nella porzione rivolta verso il fronte strada con presenza di muschi ed efflorescenze che denotano come il fenomeno di deterioramento si sia attivato da tempo.

Tale degrado può essere la causa delle infiltrazioni che si rilevano sul soffitto del piano sottostante.

Alla luce di quanto rilevato, l'appartamento si presenta attualmente in stato incompleto e non è utilizzabile o locabile.



*Vista satellitare*



*Vista esterna dalla pubblica strada*



*Prospetto Est*



*Ingresso condominiale*



*Retro edificio*



*Vista interna zona giorno-parete zona cottura*



Parte divisoria zona giorno/zona notte



Locale bagno-wc



Zona giorno porta verso il terrazzo



Vista interno zona giorno



Particolare terrazzo laterale



Terrazzo vs lato strada

### 3.

Atto di compravendita a rogito del Notaio De Stefano Giuseppe, sede Castiglion Fiorentino (AR), Repertorio n. 56831/11070 del 09/05/2008 – compravendita trascritto a Forlì in data 23/05/2008 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 10212.

Nell'atto si specifica che:” La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, la quota proporzionale relativa alle parti comuni dell'edificio (e così in particolare in ordine all'area sottostante e circostante l'edificio, di cui costituisce pertinenza), così come determinate dall'art. 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza....”

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

In merito alla conformità impianti:

*La parte venditrice dichiara che gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni attualmente vigenti in materia di sicurezza;*

*la parte acquirente, preso atto di quanto sopra, esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo e dichiara di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare da tale mancata conformità;*

#### 4.

Per i Beni immobili oggetto di pignoramento, è stato depositato agli Atti il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datato 22/04/2024.

Lo scrivente ha svolto Ispezione Ipotecaria in data 18/12/2024, al nominativo del Soggetto Esecutato e con riferimento ai Beni pignorati, dal quale sono emerse le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni, già riportate nella Certificazione Notarile.

Non risultano formalità successive alla data di Trascrizione del Pignoramento.

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2012 - Registro Particolare 2408 Registro Generale 14624

Pubblico ufficiale DE STEFANO GIUSEPPE Repertorio 61429/14737 del 28/09/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2024 - Registro Particolare 4828 Registro Generale 6697

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 655 del 11/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### STORIA CATASTALE AL VENTENNIO

L'immobile distinto al C.F. Verghereto

Foglio 87 Particella 708 Subalterno 14

Indirizzo: LOCALITA' BALZE - VIA NUOVA Piano 1

Dati di superficie: Totale: 49 mq, Totale escluse aree scoperte: 42 mq.

In seguito a VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/09/2005 Pratica n. FO0110510 in atti dal 02/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15765.4/2005) l'immobile precedentemente distinto al C.F. – Verghereto Foglio 87 Particella 305 Subalterno 14 diventa: Foglio 87 Particella 708 Subalterno 14

In seguito al FRAZIONAMENTO del 27/05/1987 in atti dal 21/10/1987 FUS (n. 10846V/1987), varia l'immobile distinto al C.F. – Verghereto, Foglio 87, Particella 305, Subalterno 14.

Vengono soppressi gli originari subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 part. 305, fg.87.

#### 5.

Dell'immobile in oggetto, sono state estratte copie della planimetria catastale e di quella allegata all'ultimo titolo edilizio "autorizzativo" (allegate alla presente perizia) (**allegato 4**).

#### 6.

Non emergono omissioni fiscalmente rilevanti.

#### 7.

L'immobile non è occupato e da indagini svolte presso Agenzia Entrate di Forlì-Cesena, non si segnalano contratti di locazione/uso, registrati (v. **allegato 6**).

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non emergono servitù attive.

**8.**

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato di cui l'appartamento costituisce porzione, è compreso in zonizzazione urbanistica nella quale è prevista, per l'attuazione di trasformazioni edilizie, l'autorizzazione paesaggistica; ulteriori vincoli urbanistici sono specificati al punto 11 della presente Relazione.

Gli immobili abitativi facenti parte del fabbricato NON si sono costituiti in Condominio, pertanto allo stato attuale non vi sono spese fisse di gestione imputabili nello specifico, all'unità immobiliare pignorata.

La stessa contribuirà alle eventuali spese sulle parti comuni come definite dall'art. 1117 c.c.

**9.**

Le unità immobiliari NON sono sottoposte attualmente a regime condominiale.

**10.**

Si rimanda alla risposta data al quesito n. 9.

**11.****DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici vigenti attualmente nel Comune di Verghereto sono il Piano Urbanistico Generale (PUG), intercomunale di Bagno di Romagna, Mercato Saraceno e Verghereto, adottato con Delibera n. 27 del 13/05/2024 del Consiglio Comunale del Comune di Verghereto.

L'adozione del PUG comporta l'entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017 e s.m.i. a decorrere dall'esecutività delle relative deliberazioni.

La salvaguardia impone l'applicazione delle norme maggiormente restrittive tra quelle previste dal PUG adottato e quelle previste dagli strumenti urbanistici comunali tuttora vigenti, fino all'approvazione del PUG, ovvero: il PSC (piano strutturale comunale) e il RUE (regolamento edilizio ed urbanistico).

Il PUG adottato, applica prescrizioni più restrittive rispetto al precedente PSC.

Di seguito si riportano prescrizioni e vincoli del PUG e strumenti urbanistici sovracomunali.

Il lotto urbano su cui insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare costituisce porzione, è compreso nel perimetro urbanizzato della località "le Balze", ed è zonizzato come: "Tessuti residenziali a bassa densità" normato all'art. 3.8.2

**Art. 3.8.2 Tessuti residenziali a bassa densità****STRATEGIE**

**1. Sono tessuti residenziali costituiti prevalentemente da case mono-bifamiliari di 2-3 piani realizzate al centro del lotto.**

**REGOLE**

**2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 3.8 comma 3**

(\*Si citano le sole funzioni pertinenti di utilizzo, sulla base dello stato attuale residenziale del fabbricato):

a1 abitazioni, bed and breakfast;

a2 residenze brevi, affittacamere;

a3 collegi, studentati, colonie, ostelli, convitti, ecc.;

a4 residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);

a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa)

**3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:**

**1. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa, d direzionale privata:**

**a. interventi di ristrutturazione edilizia f e di nuova costruzione g con:**

H (altezza dell'edificio)  $\leq$  10,00 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

**2. per gli edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva, c produttiva d direzionale pubblica:**

**a. interventi di ristrutturazione edilizia f, e di nuova costruzione g con:**

- H (altezza dell'edificio)  $\leq$  13,30 m o quella dell'edificio esistente (se superiore)

- Sono ammessi esercizi di vicinato e pubblici esercizi al piano terra degli immobili.

....

**3. Nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione g, da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:**

**a. per gli edifici a prevalente funzione abitativa a1:**

$H$  (altezza dell'edificio)  $\leq 10,00$  m

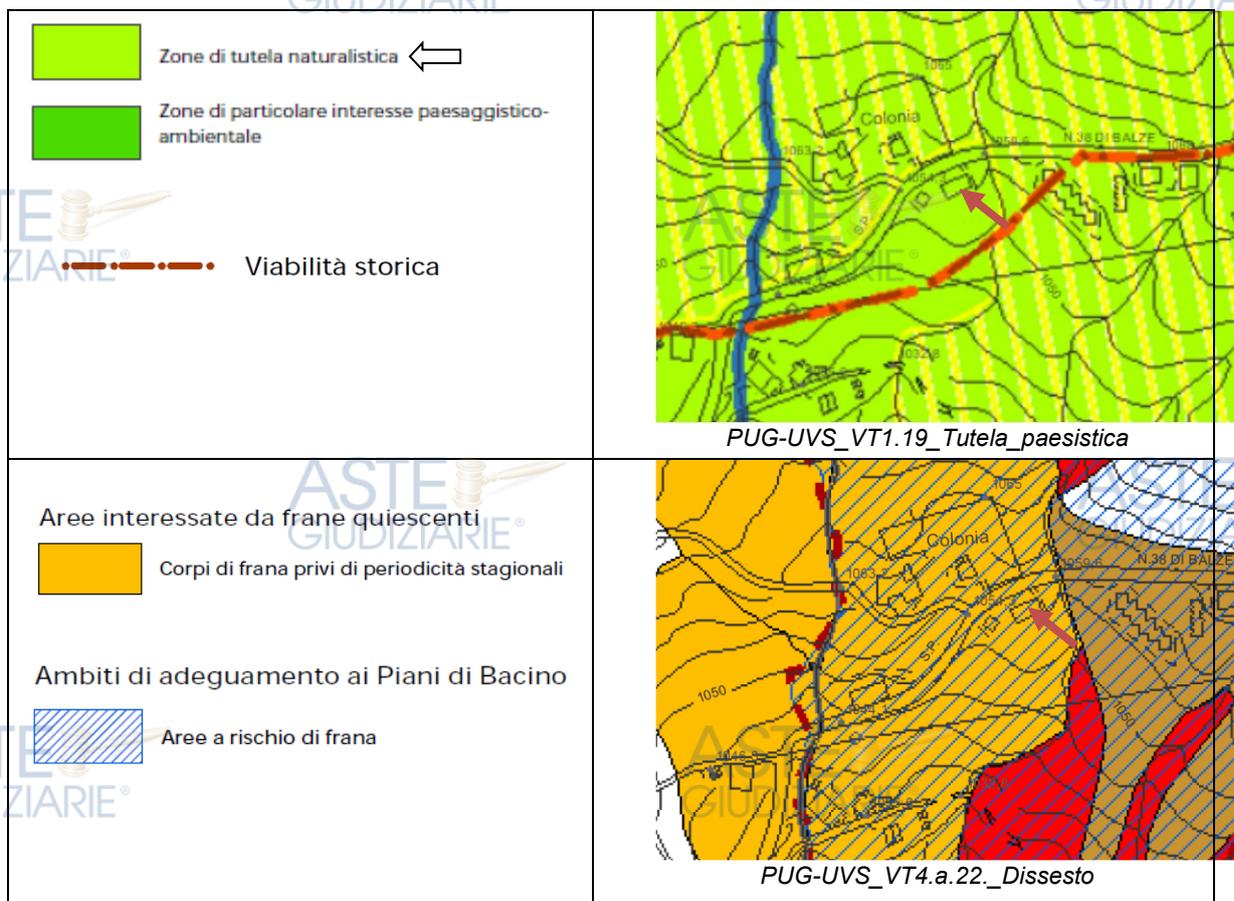
b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

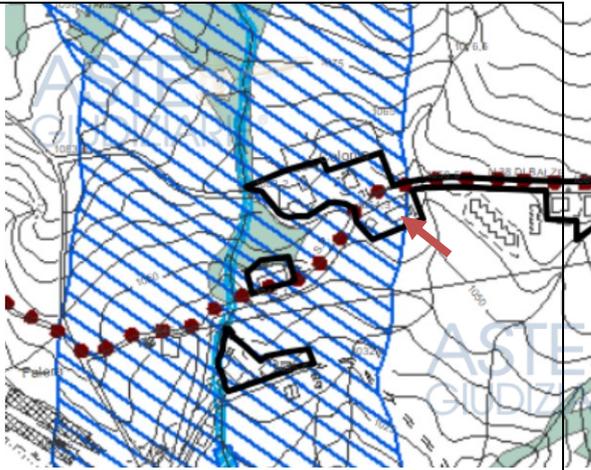
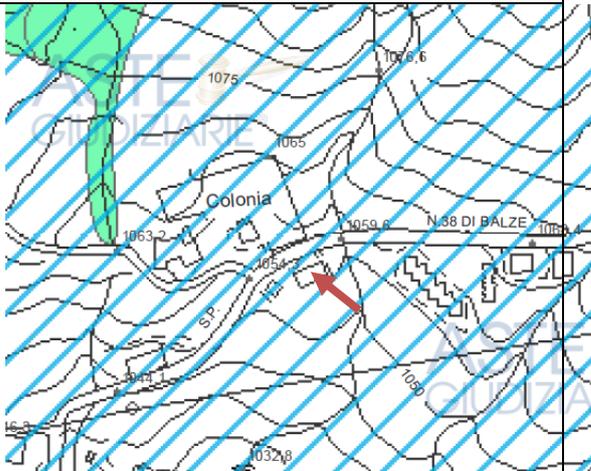


**Vincoli urbanistici:**

Il lotto urbano è ricompreso in:

- Zona di tutela naturalistica (rif. strumento urbanistica sovracomunale, provinciale: PTCP – art. 25 e regionale PTPR art. 25);
- area interessata da frane quiescenti – corpi di frana di periodicità stagionale. Ambiti di adeguamento Autorità di Bacino: area a rischio frane
- fascia di rispetto fluviale 150 ml, rif. D.lgs 42/04 art. 142 c.1
- zona di vincolo idrogeologico
- parte del lotto rientra in fascia di rispetto stradale, strada provinciale n. 38 le Balze
- abitati dichiarati da consolidare ai sensi della Legge 9 luglio 1908, n. 445, perimetrazioni contenute nei Piani Straordinari ai sensi della L.267/98.



 <p>Fasce di rispetto 150 m Dlgs42/04 art 142 c.1</p>	 <p><i>UVS_VT3.22 Aree Soggette al Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica</i></p>
 <p>Vincolo idrogeologico</p>	 <p><i>PUG-UVS_VT2.22_Carta_Forestale</i></p>
<p>ULTERIORI AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO</p>  <p>Abitati da consolidare Legge 445/1908 e/o Piani straordinari Legge 267/1998</p>	 <p><i>Estratto PTCP TAV.5 – SCHEMA ASSETTO TERRITORIALE</i></p>

**12.**

Non si ritiene necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della particella su cui sorge il fabbricato, inclusa nel perimetro del centro abitato e distinta al C.T. -Verghereto al Foglio 87 Particella 708, superficie pari a 1.176 mq, poiché di consistenza inferiore a mq. 5000.

### 13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Verghereto, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti all'intero fabbricato:

- Licenza edilizia n. 4/1975 del 23/04/1974 per la costruzione di fabbricato civile;  
Inizio lavori: 12/04/1976 fine lavori 12/11/1982 (v. protocollo 3581 del 18/11/1981)  
Aut. Sismica n. 1430 del 10/04/1975 – Certificato corretta esecuzione lavori ai sensi dell'art. 28 L 64/1974: prot. 5373 del 27/07/1981 - protocollato al n.3612 dal Comune di Verghereto in data 21/11/1981.

\*A completezza della documentazione reperita nel fascicolo, è stata presentata in data 05/06/1978, protocollo n.1781, richiesta di Variante in corso d'opera alla Licenza edilizia n. 4/1975.  
La richiesta ha ricevuto parere NEGATIVO.

- Autorizzazione per la costruzione di muro di sostegno, anno 1977;  
Pratica presentata al Ex Genio civile di Forlì: deposito sismico/denuncia lavori ai sensi dell'art. 4, L. 1086/1971, Pratica n. 91 del 15/02/1984;

- Concessione in Sanatoria n. 363/1990, protocollo n. 1414 del 27/01/1990.  
Oggetto: trasformazioni interne ed esterne, ampliamento di edificio di vivile abitazione.

- Concessione Edilizia n. 49/1987, protocollo n. 3747/1987 per la costruzione di un muro di cinta.

\*N.B. Il fabbricato risulta privo di regolare documentazione allo scarico acque reflue e bianche.

#### NOTE

Il fabbricato condominiale risulta ad oggi privo di abitabilità; la concessione in sanatoria non ne sottintende infatti il rilascio.

A questo proposito, si specifica che all'epoca della comunicazione di fine lavori ( anno 1982), è stata inoltrata dall'intestatario, la richiesta di abitabilità, cui ha fatto seguito il sopralluogo del comunale il quale ha risposto alla richiesta, con comunicazione, di cui al prot. 550 del 10/01/1983, contenente il diniego per incompletezza documentale, con particolare riferimento ai documenti inerenti la pratica sismica per la creazione di un muro di sostegno e relativa copertura.

La documentazione richiesta è stata successivamente trasmessa in copia al Comune di Verghereto dall'ex Genio Civile come da Denucia lavori presentata a Forlì in data 15/02/1984.

Tuttavia, successivamente all'integrazione, non si è sollecitato il rilascio del certificato di abitabilità, che a tuttoggi risulta quindi, non acquisita.

Il Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Verghereto, con il quale lo scrivente si è confrontato per far luce sul caso, ha accertato la completezza documentale del fascicolo, ritenendo quindi, che la abitabilità possa essere rilasciata "ora per allora", relativamente ai lavori dichiarati all'epoca. (v. risposta scritta allegato 4).

La Richiesta di abitabilità dovrebbe essere inoltrata dagli attuali intestatari degli immobili.

\*L'ottenimento della Autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche è propedeutica al rilascio della abitabilità.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative alle u.i. oggetto di procedura.

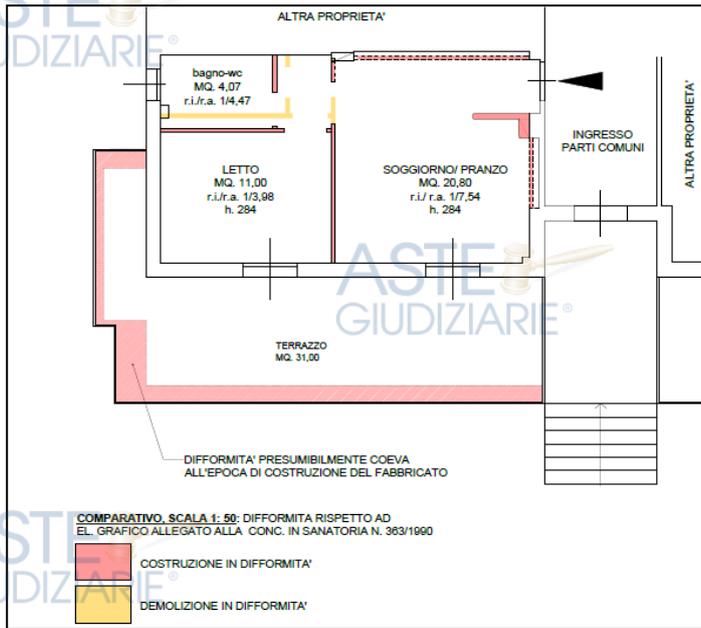
Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

#### Osservazioni:

Lo stato dei luoghi è leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale depositata.

In particolare sono state variate le posizioni di alcune pareti interne (si veda quanto risposto con riferimento al quesito 14 della presente Relazione).

14.



Dalla sovrapposizione del rilievo dimensionale effettuato in loco (allegato 9), con quello della planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, si rilevano le seguenti difformità:

- Variazione della posizione di alcune pareti interne: in particolare è stata ricavata una maggiore superficie del locale bagno wc a discapito di quella della stanza da letto;
- la superficie del terrazzo (sagoma) risulta leggermente superiore a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 363/1990.

Le opere, tuttora incomplete, sono state eseguite in assenza della pratica edilizia necessaria, pertanto per conseguire la regolarizzazione, il futuro acquirente dovrà inoltrare richiesta di SCIA in sanatoria con sanzione prevista dell'importo di € 1.000,00 oltre a spese tecniche

stimate in € 2.500,00 (oltre a IVA ed oneri di legge), comprensivi di aggiornamento catastale e "direzione lavori", per il completamento dell'attuale intervento non concluso.

Costi stimati per conseguire l'abitabilità (quota parte), spettante a ciascun condomino: € 500,00.

Costi stimati per conseguire l'autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche (comprensiva di eventuali adeguamenti /integrazioni della rete fognaria esistente, in quota parte spettante a ciascun condomino:

€ 1.000,00

Totale costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento:

€ 5.000,00 oltre a IVA e oneri di Legge.

15.

L'unità immobiliare pignorata e le sue pertinenze non sono gravate da censo, livello o uso civico.

16.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Lo scrivente ha provveduto a predisporre la suddetta attestazione che si allega (**allegato 7**).

L'unità immobiliare censita al catasto Fabbricati di Verghereto - fg. 87, part. 708, sub. 14 risulta in classe energetica G Ep gl, nren 266,98 kWh/m<sup>2</sup> anno.

A.P.E. n. 06052-675914-2025, rilasciato il 20/03/2025, valido fino al 20/03/2035.

17.

Si rimanda a quanto dichiarato in risposta al quesito n. 16.

18.

L'unità immobiliare è regolarmente Censita al C.F. – Comune di Verghereto ed il fabbricato è presente nell'Estratto Mappa.

19.

Non si rilevano cambi d'uso.

## 20.

### **Stima Immobili Lotto UNICO**

#### **Premessa:**

- il valore di stima a cui si perviene è da considerarsi MEDIO, valutato in regime di libero mercato ovvero equivale a: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una 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 di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

#### Contesto Urbano:

I beni immobili pignorati, sono ubicati in un fabbricato condominiale in località Le Balze di Verghereto, frazione “Falera”, zona a vocazione prevalentemente turistica, soprattutto nel periodo primaverile estivo, primo autunnale.

#### Alcune Considerazioni

L'appartamento pignorato si pone al primo piano con affaccio sulla corte condominiale, il lotto urbano si colloca in posizione marginale rispetto al centro abitato della località “Balze”, ed è direttamente servito da una pubblica strada, a basso impatto di transitto mezzi.

La possibilità di parcheggiare nel cortile interno comune, costituisce incremento alla fruibilità/utilizzo dell'immobile.

La disposizione interna dei vani è funzionale a soggiorni brevi, la presenza di un ampio terrazzo privato, è sfruttabile nel periodo estivo e amplia il godimento della superficie interna che vi prospetta.

Il completamento dell' impianto termico, in parte già predisposto, consentirebbe l'utilizzo dell'appartamento in tutti i mesi dell'anno.

N.B. attualmente l'intervento di spostamento/modifica della posizione delle pareti interne in cartongesso e rinnovo degli impianti (elettrico/idrico sanitario/ termico), è incompleto pertanto l'immobile non può dirsi produttivo/locabile ai fini del percepimento di adeguato canone di locazione.

Risulta inoltre privo del certificato di abitabilità (come descritto al punto 13 della presente Relazione)

La dinamicità del mercato immobiliare nella zona si presenta medio/bassa.

Da indagini svolte presso le locali Agenzie di settore, si apprende che a partire dal marzo 2021, il mercato immobiliare sia in leggera ripresa, anche in seguito agli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente, mentre nell'ultimo anno le transazioni risultano diminuite.

#### **Descrizione dei beni:**

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima:

##### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- ubicazione in località turistica montana;
- collocazione marginale rispetto al centro abitato;
- il lotto è comodamente raggiungibile;
- la collocazione penalizza in parte l'appetibilità commerciale.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE del fabbricato condominiale:

- anno di costruzione 1976;
- discreto stato di conservazione delle parti comuni;
- edificio che richiede manutenzioni localizzate;
- dotato di corte comune per l'accesso pedonale e carrabile;
- pavimentazioni perimetrali esterne in buono stato;
- parcheggio auto: utilizzabile nella corte comune, diritto NON ad uso esclusivo.

CARATTERISTICHE TECNICHE dell'unità abitativa:

- immobile oggetto di lavori di manutenzione straordinaria NON COMPLETATI;
- buona esposizione/prospicenza/vista panoramica;
- buona luminosità;
- buona distribuzione degli ambienti interni;
- caratteristiche di finitura: gli infissi interni e quelli esterni così come i pavimenti), necessitano di rinnovamento/sostituzione;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari, NON presente;
- impianti termico ed elettrico: INCOMPLETI;
- Terrazzi con pavimentazione da sostituire previa impermeabilizzazione e rifacimento del sottofondo;
- allo stato attuale, NON risulta fruibile da portatore di handicap.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- l'immobile abitativo allo stato attuale, non è locato né locabile.

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

La SEL include:

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

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

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

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

Criteri per l'applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili), in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura pari al 50%;
- f) portici, pari al 20%.

\*ai fini del calcolo della superficie commerciale: all'area scoperta, utilizzabile da tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, è stato applicato il coefficiente di conguaglio del 2% e suddivisa per il n. delle unità immobiliari che effettivamente la possono utilizzare (n. 12 U.I.)

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

Destinazione d'uso dei vani	Sup commerciale mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
<b>Abitazione p. 1°</b>			
vani principali	46,00	100 %	46,00
terrazzo	25,00	25%	6,25
	6,00	10%	0,60
Area scoperta	911	2%	1,51
<b>Sup.Comm.equiv. TOTALE</b>			<b>54,36</b>

### Metodo di Stima.

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

E' stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di acquisto di immobili simili da considerarsi attendibili e Comparabili, dalla quale sono emersi n. 2 atti di compravendita recenti (entro i 3 anni precedenti l'attualità), su immobili ubicati nello stesso edificio e nel centro abitato "Balze" di Verghereto.

Lo scrivente ritiene di dover inserire l'abitazione oggetto d'indagine, tra le "abitazioni di tipo civile" in quanto per caratteristiche, consistenza, collocazione, categoria catastale, risulta maggiormente rispondente.

### Valori tratti da Banca Dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Entrate – OMI

Zona Extraurbana-Verghereto

Aggiornato al 2° semestre 2024

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato  
Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ  
Comune: VERGHERETO  
Fascia/zona: Extraurbana/REG. AG. N. 1 - ZONA B - MONTAGNA DEL SAVIO E DEL MONTONE; LE VILLE, MONTECORONARO, FALERA, BALZE, CAPANNE, CASTELPRIGRE  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.1  
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	800	1100	L	2,7	3,7	L
Box	NORMALE	590	780	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1200	L	3,1	4,1	L

Valore Medio Quotazione OMI: € /mq. 950,00, immobili in stato conservativo "Normale"/locabili.

Si assume ai fini della comparazione, il valore più basso per le considerazioni sopra espresse.

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

Consultando il sito web **Borsino.immobiliare.it**, per immobili residenziali, viene indicato un valore medio di €/mq. 880,00.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > EMILIA ROMAGNA > FORLÌ CESENA (FC) >

## Verghereto (FC)

And. Quotazioni Resid. -1.65% annuo 880 €/M<sup>2</sup>

Dinamicità Mercato Medio Bassa

Da annunci Web inseriti dalle Agenzie Immobiliari locali, sono state reperite le seguenti schede riferite ad immobili in vendita, simili per caratteristiche e collocazione, all'immobile da stimare.

	<p>Bilocale in Marecchiese 28–Le Balze Piano terra Recentemente rinnovato Superficie commerciale mq. 71,00 Anno di costruzione presunto 1970 Riscaldamento autonomo Buono stato di conservazione/locabile Prezzo richiesto € 83.000 Prezzo unitario: €/mq. 1.169.00 Classe energetica E</p>
	<p>Bilocale in via Nuova, Balze Piano 1° Anno di costruzione presunto 1970 Balcone Autorimessa al p. terra mq. 15,00 + cantina mq. 8,00 Corte comune Riscaldamento autonomo Buono stato di conservazione/locabile Superficie commerciale totale mq. 65,00 Prezzo richiesto € 45.000,00 Prezzo unitario : €/mq. 692,00 Classe energetica F</p>
	<p>Appartamento con corte privata in vendita a Rio Freddo (Verghereto) Piano terra Presenza di ascensore Giardino privato Garage privato mq. 15 circa Riscaldamento autonomo Buono stato di conservazione/locabile Superficie commerciale tot.mq. 82,00 Anno di costruzione: 2002 Prezzo richiesto € 92.000 Prezzo unitario: €/mq. 1.121,00 Classe energetica: non indicata</p>

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

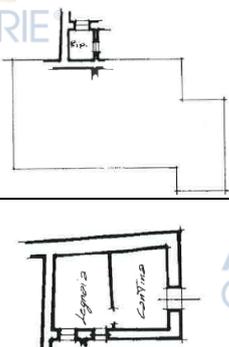
Media dei prezzi unitari richiesti, dedotto da annunci immobiliari: €/mq. 994,00.

Al fine di renderli comparabili con l'immobile da stimare (Subject), si applica una decurtazione prudenziale del 10% per l'atteso margine di contrattazione ed un ulteriore 5% per il buono stato di manutenzione/locabilità immediata degli immobili in vendita rispetto all'immobile da stimare.

Da ciò deriva un valore unitario di €/mq. 844,90.

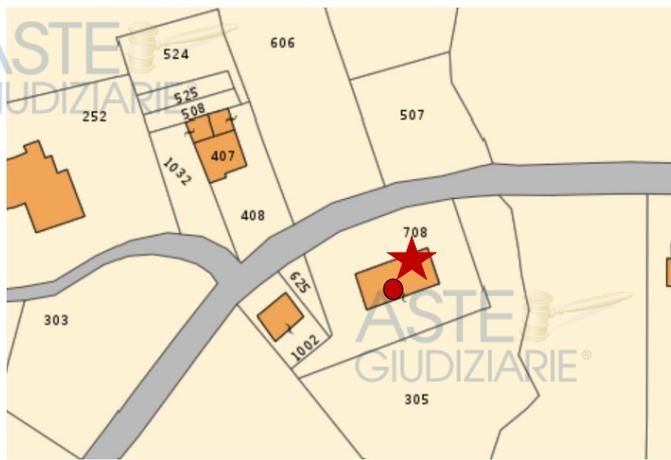
Si espone di seguito, con n. 2 schede sintetiche, quanto emerso dagli atti di compravendita reperiti per immobili a destinazione abitativa analoghi a quello oggetto di stima.

Nota: per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati, ove necessari, dei coefficienti correttivi ai fini della comparazione, che tengono conto delle diverse caratteristiche e apprezzamento di mercato, rispetto all'immobile da stimare.

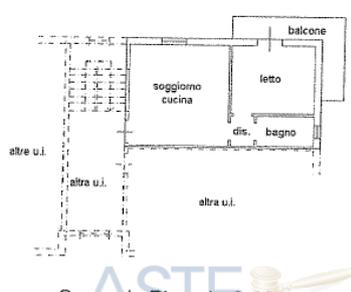
 <p>localizzazione immobile da stimare ★</p> <p>localizzazione comparabile ●</p>	 <p>Centro Abitato Balze</p>	<p>1) Appartamento al piano secondo porzione di fabbricato plurifamiliare e locali pertinenziali ad uso cantina/ripostiglio</p> <p>Rendita: <b>Euro 317,62</b>                  Categoria A/3), Classe 2, Consistenza <b>3,5 vani</b>                  Foglio 87, Particella 596 sub 8,5 e 707, Sub. 2</p> <p>Localizzazione: edificio condominiale via Nuova delle Balze</p> <p>Anno di costruzione da antecedente il 1967, ristrutturazione anno 1996, ultima pratica edilizia anno 2005, con abitabilità.</p>
 <p>SECONDO PIANO h. media 2.55</p>	 <p>PIANO TERRA - Semint. - - h. 2,55 -</p>	<p>Dati di superficie:                  -appartamento: Totale: 72 mqe                  -cantine/ripostigli mq. 44x25%= 11 mqe                  Totale <b>superficie commerciale mqe. 83,00</b></p> <p>Atto di compravendita del 03/12/2024 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 15794 in data 13/12/2024.</p> <p>Classe energetica: “G” (APE del 2024)</p> <p>Prezzo dichiarato: € 72.000,00</p> <p>Prezzo unitario: €/mq 867,00</p>

Al prezzo unitario così dedotto, ai fini di renderlo comparabile con l'immobile da stimare, si applica un decremento **del 5%**, poiché si tratta di un immobile locabile, fatto oggetto di recenti ristrutturazioni, ma con localizzazione di minor pregio rispetto all'immobile subject.

Pertanto il valore unitario utilizzabile ai fini della comparazione risulta: **€/mq. 823,65.**



Localizzazione immobile da stimare ★  
Localizzazione comparabile ●



Secondo Piano h=2.80

2) Appartamento al piano secondo porzione del medesimo fabbricato condominiale in cui è situato l'immobile da stimare

Rendita: **Euro 111,55**  
Categoria **A/4**), Classe 2, Consistenza **3 vani**, piano 2°  
Foglio 87, Particella 708 Sub. **28**

Localizzazione: edificio condominiale via Nuova delle Balze

Dati di superficie:  
-appartamento: Totale: 45 mq  
Totale **superficie commerciale mq. 45,00**

Atto di compravendita del 21/07/2023 – Trascritto a Forlì al Registro Particolare 10125 in data 04/08/2023.

Classe energetica: “G” (APE del 2023)  
Prezzo dichiarato: € 40.000,00  
Prezzo unitario: €/mq 888,88

Non si applicano correttivi al valore sopra desunto 2) in quanto trattasi di immobile analogo al Subject.

Il Valore medio unitario di n. 2 immobili comparabili, recentemente compravenduti è di €/mq 856,26

**Riepilogo quotazioni medie unitarie (€/mq)**

1)Prezzi dedotti da recenti atti di compravendita	€/mq. 844,90
2)Prezzi dedotti da annunci immobiliari	€/mq. 826,26
Prezzi Osservatorio Agenzia Entrate (valore più basso)	€/mq. 800,00
Prezzi Borsino immobiliare	€/mq. 880,00
<b>MEDIA - Prezzo Medio Unitario assunto per la Stima</b>	<b>€/mq. 837,79~840,00</b>

Lo scrivente assume un Valore Unitario MEDIO di **€/mq 840,00**

Si deduce il Valore Medio del Bene immobile pignorato, al lordo dei costi di completamento delle opere rimaste incomplete:

$$\text{mq. } 54,36 \times \text{€/mq } 840,00 = \text{€ } 45.662,40$$

I Costi stimati per il completamento delle finiture interne ed impianti, ai fini di rendere l'immobile utilizzabile/ locabile, sono di seguito esposti:

Completamento impianto elettrico	Stimato a corpo	€ 2.000,00
Completamento impianto idrico-sanitario, f. e p. in opera di attacchi + installazione sanitari bagno e lavello cucina	Stimato a corpo	€ 2.000,00
Revisione/integrazione impianto termico	Stimato a corpo	€ 2.000,00
Completamenti edili e finiture	Stimato a corpo	€ 3.000,00
F e p. in opera di sanitari allestimento bagno	Stimato a corpo	€ 1.500,00
Revisione infissi esterni e f. e p. in opera n.3 porte interne	Stimato a corpo	€ 2.500,00
<b>Totale importo stimato</b>		<b>€ 13.000,00</b>

Pertanto il Valore MEDIO Stimato dell'immobile risulta:  
 $€ 45.662,40 - € 13.000,00 = € 32.662,40$

Ai fini della vendita forzata, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, ne consegue che il prezzo di vendita (MEDIO) stimato diventa:  
 $€ 32.662,40 - 10\% = € 29.396,16$

A cui vanno detratti i costi stimati per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico  
 $€ 29.396,16 - € 5.000,00 = € 24.396,16$

**VALORE MEDIO STIMATO AI FINI DELLA VENDITA FORZATA:** € 24.396,16 arrotondato in

**€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00).**

## 21.

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA, come descritto in risposta al quesito n. 20.  
 L'immobile pignorato non è comodamente divisibile.

Risultano agli atti i seguenti creditori procedenti:

NAPAN ENTERPRISES S.R.L. surrogante/sostituto del creditore procedente VERSILIA SPV S.R.L.

## 22.

### **Lotto Unico**

- unità immobiliare abitativa che costituisce porzione di edificio condominiale posta al piano primo, località "Balze" di Verghereto, via Nuova civico 4.

L'Edificio si compone di n. 9 abitazioni, n. 1 locale magazzino, n. 1 locale autorimessa ed un locale di deposito, non è attualmente costituito in condominio.

Il fabbricato è in buono stato di manutenzione anche se necessita di interventi di risanamento localizzato.

### **Superficie commerciale:**

Abitazione e pertinenze mqe 54,36

### **Destinazione urbanistica**

"Tessuti residenziali a bassa densità", normato all'art. 3.8.2

### **Epoca di costruzione:**

Anno di costruzione del fabbricato 1976.

### **Stato di manutenzione**

Attualmente si trova in uno stato incompleto: è stato intrapreso e non concluso un intervento non autorizzato di Manutenzione Straordinaria (opere interne), che ha previsto lo spostamento di pareti divisorie interne in cartongesso con rinnovo degli impianti idrico-sanitario, elettrico ed, in parte, dell'impianto termico.

Stimatore incaricato: Geom. Onofri Lorenzo – via Gaspare Finali 66 – Cesena (FC)

Le pareti divisorie sono incomplete, è presente la struttura ed il tamponamento da un solo lato, non sono stati installati impianti, sono assenti il rivestimento e l'allestimento del locale bagno-wc.

**Valore locativo**

Allo stato attuale, non è locabile in quanto incompleto di impianti ed allestimenti del servizio igienico. E' inoltre privo di abitabilità (come descritto al punto 13 della presente Relazione).

**23.**

Si individua un UNICO LOTTO DI VENDITA.

**24.**

Il Soggetto Esecutato, come risulta agli Atti, è identificato fiscalmente come segue:

██████████ - P.IVA ██████████.

**25.**

Si produce copia della Visura Camerale dell'esecutato, in quanto trattasi di Persona Giuridica (**allegato 8**)

**26.**

L'unità immobiliare residenziale NON è, allo stato attuale, abitabile.

Alla data del sopralluogo risultava libera/non occupata.

Da ricerca svolta presso la Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Forlì-Cesena: non risultano in essere contratti d'uso/locazione. (**allegato 6**).

**27.**

Con riferimento all'unità immobiliare pignorata, non emergono domande Giudiziali trascritte a nome del Soggetto Esecutato.

**28.**

Il regime Fiscale applicabile alla cessione degli immobili pignorati, sarà valutato nel merito dal Delegato alla Vendita.

**29.**

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

**30.**

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

**31.**

Si procede a comunicare al Custode e al Creditore Procedente, l'avvenuto deposito telematico della Perizia a mezzo PEC.

Si provvederà ad inviare copia della stessa perizia, via PEC, all'indirizzo della Parte Esecutata e a depositare l'attestazione degli invii effettuati alle Parti, la Nota professionale dei compensi redatta secondo le specifiche indicate dal GE, gli originali di APE inviati con raccomandata A/R.

**32.**

Si procederà a reperire il C.D.U. qualora richiesto dal Delegato alla vendita.

Cesena li 24/03/2025

L' E.S.

Geom. Lorenzo Onofri