

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**Relazione di stima per l'E.I. n° 150/08 R.G.**

**Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione:

***Dott.ssa Maria Cristina Salvadori***

**Promossa da**

**Contro**

**Forlì, 14 Aprile 2009**

**Il C.T.U.**

**Geom. Andrea Boscherini**

Nell'udienza del 20/02/2009 il G.Es. Dott. M. C. Salvadori, nominava C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare n. 150/08 promossa da ..... contro ..... il sottoscritto Geom. Andrea Boscherini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 2123 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, C.so della Repubblica n. 84, al quale, dopo aver prestato il giuramento di rito veniva formulato al C.T.U. il seguente quesito:

1 - Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, i debitori 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, con invito ai debitori a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2 - identifichi il bene oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali, controllando se corrispondono ai dati indicati nel pignoramento e descriva

l'immobile, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3 - proceda alla stima dei singoli beni pignorati, indicando i criteri adottati;

4 - **nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote,** accerti se l'immobile sia comodamente divisibile in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre un progetto di divisione, formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota indicando il costo delle opere eventualmente necessarie, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore economico corrispondente alle quote;

5 - prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie dell'immobile di cui all'atto di pignoramento;

6 - precisi tutte le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa,

integrando la stessa se incompleta; nel caso in cui sia stato prodotto il certificato notarile di cui all'art. 567, II° c. C.P.C., proceda alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso provveda ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del bene al debitore;

7 - formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in casi di impossibilità di rispettare il termine concesso;

8 - dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

9 - riferisca sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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

giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento, precisando le modalità del deposito nell'interesse dei creditori), 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 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 alleggi tutti i documenti rinvenuti;

10 - provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile pignorato, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo 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 della parte acquirente;

11 - provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi

natura gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

12 - verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge e con quali oneri prevedibili;

13 - acquisisca il numero di codice fiscale del debitore;

14 - acquisisca l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, con eventuali annotazioni marginali, presso il Comune ove lo stesso fu celebrato;

15 - 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;

16 - provveda, almeno 45 giorni prima del 27/05/2009 ore 09.30, data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità

della vendita, ad inviare copia dell'elaborato al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica;

17 - provveda a depositare in Cancelleria l'originale dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso ALLEGATO "A"), unendo due copie in formato cartaceo e una copia su supporto informatico elaborata in formato PDF (le suddette copie dovranno essere redatte tenendo conto dei dettami previsti dalla "legge sulla privacy e dovranno contenere la perizia, l'ALLEGATO "A", le foto e le planimetrie); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, anche nel caso di pignoramento di quota, con riferimento all'immobile nella sua interezza; il C.T.U. provveda inoltre a depositare attestazione degli invii previsti al precedente punto, la nota professionale e i documenti oggi ritirati.

#### **OPERAZIONI EFFETTUATE**

- Visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie dell'immobile;

- Visure presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, eseguito in data 20/03/2009;
- Stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

### **1 - RISPOSTE AL QUESITO**

Premesso che:

- Il C.T.U. ha comunicato alle parti in causa, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia (v. allegato); a seguito di sopraggiunta indisponibilità del Sig. ...., legale rappresentante della .....l'inizio delle operazioni peritali è slittato dall'11/3/2009 al 20/03/2009.

### **2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE E STIMA**

La perizia riguarda i seguenti immobili:

- a) un fabbricato plurifamiliare composto da quattro un'unità immobiliari ad uso abitativo e da un garage posto al piano terra, sito in Castrocara Terme e Terra del Sole, Via S. Antonio in Gualdo n. 20;

b) due lotti di terreno avente destinazione agricola, posti in zone pressoché adiacenti al lotto in cui sorge il fabbricato ad uso abitativo.

#### **- FABBRICATO RESIDENZIALE -**

L'edificio residenziale (v. foto n. 1 - 2) si erige su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, ed ha struttura portante in muratura.

Al piano terra è presente un porticato comune avente pavimentazione in cotto.

Il manto di copertura è in tegole di cemento, completo di lattoneria in lamiera verniciata ed in rame.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate; le loro condizioni di manutenzione sono mediocri.

Tutti i piani dell'edificio sono collegati da un vano scala comune avente gradini rivestiti in marmo e pianerottoli pavimentati con mattonelle di ceramica.

Il parapetto della scala è in ferro lavorato ed il corrimano è in legno (v. foto n. 3).

#### **GARAGE CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 6**

E' accessibile dall'esterno, tramite due aperture carrabili ed è separato, da una semplice porta, dai locali di servizio posti al piano terra appartenenti al sub. 7.

Parte del garage, è stato ricavato chiudendo una porzione di porticato esterno ed ha altezza media di ml. 2,50; la restante superficie ricade al piano terra dell'edificio ed ha altezza costante di ml. 2,20.

Complessivamente la sua superficie è pari a mq. 27,62.

L'u.i. è dotata di impianto elettrico trovato non funzionante.

#### **APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 7**

Questa unità abitativa è distribuita su due piani, oltre al sottotetto, collegati tra loro dal vano scala comune; al piano terra, avente altezza interna di ml. 2,26, vi sono i locali di servizio mentre al piano primo si sviluppano i vani abitativi; il piano sottotetto, di superficie complessiva pari a circa mq. 200,00 è costituito da un unico ambiente "al grezzo", avente altezza media di ml. 2,55.

Il piano terra è composto da:

- una cantina avente superficie di mq. 45,36 ed altezza interna di ml. 2,74; è priva di

pavimentazione ed è dotata di impianto elettrico funzionante. Al suo interno è posizionata la caldaia per la produzione dell'acqua calda e del riscaldamento del piano primo.

- una tavernetta con angolo cottura, oltre ad altri vani ad uso ripostiglio ed ad un wc.

Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in ceramica (v. foto n. 4), ad eccezione di una stanza che è invece in marmette di cotto da trattare (v. foto n. 5).

Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico, ma sono privi di impianto di riscaldamento.

Complessivamente questi locali di servizio hanno una superficie di mq. 111,30.

Le altezze variano a seconda delle stanze e vanno da un'altezza media minima di ml. 2,20 ad un'altezza massima di ml. 2,50.

- *Piano primo - Altezza interna minima ml. 2,70 e massima ml. 3,50 -*

Ingresso	mq.	8,13
Studio	mq.	11,10
Soggiorno	mq.	38,00
Cucina	mq.	16,72

Disimpegno	mq.	5,18
Letto	mq	17,30
Ripostiglio	mq.	1,62
Bagno	mq.	6,94
Letto	mq.	14,74
Letto	mq.	16,00
Bagno	mq.	4,52
		-----
<b>Totale Sup. Piano Primo</b>	<b>mq.</b>	<b>140,25</b>

Internamente le pavimentazioni sono così suddivise:

- camere da letto in moquette (v. foto n. 6);
- soggiorno, cucina e disimpegni in monocottura (v. foto n. 7);
- bagni in ceramica completi di rivestimento anch'esso in ceramica (v. foto n. 8).

La cucina è realizzata in muratura (v. foto n. 9).

Nel soggiorno è presente un ampio camino in muratura (v. foto n. 10).

Alcune stanze hanno pareti rivestite con carta da parati in pessime condizioni (v. foto n. 6 e 11).

L'impianto elettrico è tutto sottotraccia ed è risultato funzionante.



La cucina non è in muratura, ma ha rivestimento in ceramica.

Questa u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento.

**APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 9**

E' posto al piano secondo dell'edificio, ha altezza interna di ml. 2,70 ed il suo ingresso si affaccia su di un disimpegno comune.

E' composto da:

Ingresso	mq.	3,06
Cucina	mq.	11,80
Ripostiglio - "Sala" -	mq.	7,87
Disimpegno	mq.	2,07
Bagno	mq.	4,26
Letto	mq.	13,04

-----  
**Totale Sup. Sub. 9                      mq. 42,10**

Le caratteristiche e le finiture sono le stesse indicate per il sub. 7.

La cucina non è in muratura, ma ha rivestimento in ceramica.

Questa u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento.

**APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUB. 10**



Il terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 39 P.lla n. 318 confina con diversi immobili tra i quali: - la p.lla n. 240 di proprietà della E.I. s.r.l. con sede in Rimini; la p.lla n. 64 di proprietà dei Sigg. ....

#### **TERRENI AGRICOLI**

E' costituito da due terreni agricoli contraddistinti rispettivamente con le particelle n. 66 e n. 318 entrambi appartenenti al foglio n. 39 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Il terreno individuato con la particella n. 66 ha una superficie catastale pari a mq. 21.520,00, è in attualità di coltivazione e si trova "a monte" della strada Via S. Antonio in Gualdo.

La particella n. 318 è invece "a valle" della strada Via S. Antonio in Gualdo e si raggiunge percorrendo una strada vicinale che termina nella zona di accesso all'acqua scivolo ed al lago di pesca sportiva.

Il terreno appare incolto, con piante da alto fusto giovani di recente piantumazione (v. foto n. 13).

All'interno di questa particella, su di un'ampia area avente andamento pressoché

pianeggiante, di circa mq. 24.200, sono state realizzate alcune opere di drenaggio e di convogliamento dell'acqua piovana (v. foto n. 14); è inoltre stata realizzata la predisposizione per l'installazione di impianto di illuminazione e di adduzione dell'energia elettrica, caratteristica dei campeggi.

La sua superficie della particella n. 318 è pari a mq. 45.145,00.

### **3 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

#### **FABBRICATO RESIDENZIALE**

##### **- Catasto Terreni -**

L'aerea sulla quale sorge il fabbricato ha una superficie complessiva di mq. 2443 ed è così individuata:

Comune di Castrocaro Terme al Foglio n. 39 P.lla n. 15, classificata come ENTE URBANO di mq. 2443.

##### **- Catasto Fabbricati -**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio n. 39 P.lla n. 15:

- sub. 6, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 29,  
Rendita Catastale € 185,72;
- sub. 7, Z.C. 1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 10,  
Rendita Catastale € 671,39;
- sub. 8 Z.C. 1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 4,  
Rendita Catastale € 268,56;

- sub. 9, Z.C. 1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 4,  
Rendita Catastale € 268,56;
- sub. 10, Z.C. 1, Cat. A/4, Cl. 2, vani 3,  
Rendita Catastale € 201,42;
- sub. 13 (portico e vano scala), bene non  
censibile comune ai subb. 6-7-8-9-10;
- sub. 14 (corte), bene non censibile comune a  
tutti i subalterni, dal n. 6 al n. 12;

#### **TERRENI AGRICOLI**

##### **Catasto Terreni -**

I terreni oggetto di esecuzione sono individuati al N.C.T. del Comune di Castrocaro Terme al foglio n. 39:

- p.lla n. 66 - ENTE URBANO di mq. 45.145,00;
- p.lla n. 318 - ENTE URBANO di mq. 21.520,00;

##### **Catasto fabbricati**

I terreni oggetto di esecuzione sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Castrocaro Terme al foglio n. 39:

- p.lla n. 66 - AREA URBANA di mq. 45.145,00;
- p.lla n. 318 - AREA URBANA di mq. 21.520,00;

#### **4 - REGOLARITA' EDILIZIA**

##### **FABBRICATO**

Il fabbricato è stato costruito prima del 1° Settembre 1967, ed in base all'attuale normativa urbanistica, relativamente ai

permessi di costruire, i riferimenti risultano necessari solo per fabbricati edificati dopo tale data.

Le planimetrie catastali sono comunque conformi all'attuale distribuzione interna dell'u.i.

#### **TERRENI AGRICOLI**

La particella n. 318 appartenente al foglio n. 39 del Comune di Castrocaro Terme è stata oggetto di concessione in sanatoria n. 22s/1/95 - Prot. n. 15/882 del 17/10/2002 rilasciata al .....in qualità di legale rappresentante della .....

L'oggetto della sanatoria è la trasformazione di una porzione di terreno agricolo in "parcheggio" (mq. 6.000) ed a "Piazzole per camping" (mq. 18.200).

Catastalmente entrambi i terreni agricoli, individuati rispettivamente con le particelle n. 66 e 318 hanno destinazione ad "area urbana", mentre per il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, gli stessi hanno destinazione "agricola", come riportato nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal medesimo Comune.

#### **5 - STIMA IMMOBILI -**

Il fabbricato residenziale ha una superficie commerciale di circa **mq. 605,00** così calcolata:

- superfici abitative al 100% su mq. 400,00 (piano primo e secondo);
- superfici locali di servizio, compreso porticato esterno e garage al 50% su mq. 290,00 (piano terra);
- superficie sottotetto al 30% su mq. 200,00.

Ai fini del calcolo del valore commerciale degli immobili si tiene prevalentemente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima. In particolare si tiene conto dei fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica, finiture, pregio architettonico, e altro ancora.

Il valore del fabbricato comprensivo della quota di area pertinenziale comune insistente sulla particella n. 15 ed individuata con il sub. 14, viene stimato a corpo in **€ 650.000,00** (seicentocinquantamilaeuro/00) esclusa IVA.

Il valore dei terreni agricoli viene così determinato:

P.lla n. 66 - mq. 21.520 x € 1,80	€ 38.736,00
P.lla n. 318 - mq. 45.145 x € 1,30	€ 45.145,00

-----  
**TOTALE VALORE TERRENI AGRICOLI**  
**ESCLUSA IVA SE DOVUTA** € 83.881,00  
-----

**TOTALE VALORE IMMOBILI ESCLUSA IVA** € 733.881,00

*(Eurosettecentotrentatremilaottocentoottantuno/00).*

**6- PROVENIENZA DEL BENE**

**1** - Con ATTO GIUDIZIARIO DELL TRIBUNALE DI FIRENZE - Decreto di Trasferimento immobili - del 25/11/1998, Rep. N. 15311 la .....diventa proprietaria dell'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole al foglio n. 39 P.lla n. 15 sub. 7;

**2** - Con ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA - del Notaio Sannino Domenico Maria da Poggibonsi datato 01/07/2004 - Rep. N. 5169/1314, trascritto il 07/07/2004 ai numeri 12512/8014, la .....acquista dalla ..... la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole al foglio n. 39 P.lla n. 15 Subb. 6 - 8 - 9 - 10 oltre ai subb. 13 - 14 (parti comuni: rispettivamente vano scala e corte esterna);

**3** - Con ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA - del Notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi

datato 08/03/1995 - Rep. N. 48444, trascritto a Forlì, il 20/03/1995 ai numeri 3521/2546, la ..... acquista da.....la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.T. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio n. 39 P.lle n. 31-32-33-38-39-40-65-66-67; La fusione delle particelle n. 66 e 67 hanno costituito l'attuale particella n. 66.

**4** - Con ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA - del Notaio FIORDORO ALDO di Forlì datato 04/04/1997 - Rep. N. 45231, trascritto a Forlì, il 08/04/2007 ai numeri 4133/3145, la Soc. .... acquista da..... la piena proprietà degli immobili distinti al N.C.T. del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio n. 39 P.lle n. 34-35-36-37; Dopo diverse variazioni la particella n. 37 è diventata l'attuale particella n. 318.

**7 - CENNO STORICO - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DELL'ULTIMO VENTENNIO -**

Preso atto del certificato notarile, redatto dal Notaio Dott.ssa Rita Tripodi in data 16 Gennaio 2009 già allegato in atti, il C.T.U. ha verificato, presso la Conservatoria di Forlì, l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o

trascrizioni successive alla data del 13 Gennaio 2009.

#### **8 - ACQUISIZIONE CODICI FISCALI -**

..... con sede in .... - P.IVA .....

#### **9 - ACQUISIZIONE ESTRATTI DI MATRIMONIO**

Essendo gli immobili di proprietà di una società non è necessario produrre l'estratto di matrimonio.

#### **11 - STATO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di perizia sono stati locati per uso commerciale, turistico alberghiero e ricreativo, alla Soc. ....con contratto di locazione registrato a Forlì, il 4 Ottobre 2007 al n. 6889, di cui si allega copia.

La locazione è iniziata in data 1 Ottobre 2007 e terminerà, come prima scadenza, il 30 Settembre 2016.

Il canone pattuito inizialmente era pari a € 12.000,00 annue oltre all'ISTAT che è maturato a partire dal 1 Ottobre 2008.

#### **12 - REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI**

La vendita degli immobili sarà assoggettata ad IVA.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 14 Aprile 2009

Il C.T.U.

Geom. Andrea Boscherini

**Allegati:**

- Documentazione fotografica dell'immobile;
- Planimetrie catastali;
- Estratti di mappa del N.C.T.;
- Allegato "A".