

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla Esecuzione Immobiliare
N. 02/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

()

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 07 Marzo 2024



N. 02/2023 RG. ES.

Nell'udienza del 20/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati da "██████████ ██████████" situati nel Comune di Meldola, di proprietà dei signori ██████████, il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	14
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	14
5	PLANIMETRIE CATASTALI	15
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	15
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	15
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	15
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	16
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	16
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	19
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	19
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	20
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	21
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	21
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	21
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	22
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	22
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	22
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	24
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	24
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	25
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	25
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	25
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	25
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	25
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	25
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	26
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	26
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	26



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.*

I debitori esegutati venivano avvisati a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 23/10/2023 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti da [REDACTED] ed avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 28/02/2024 alle ore 15.00' congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato Stefania Cappelli, avvertendoli, inoltre, che, qualora non avessero consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il giorno 28/02/2024 è stato eseguito il sopralluogo, senza alcun impedimento, alla presenza dei debitori esegutati e del custode giudiziario.

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.*

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Meldola al *foglio di mappa n.53, particella 197 con i seguenti sub*

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Cat..	Rendita €
4	A/2	3	Strada Ricò Centro – piano 2	3 vani	63 mq	426,08
5	C/6	2	Strada Ricò Centro – piano S1	20 mq	21 mq	56,81

Intestati a:

- [REDACTED], nato in Romania il 06/09/1958, c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];



- [REDACTED]
per il diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Corbu

[REDACTED]
L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita al Catasto Fabbricati della Agenzia del Territorio del Comune di Meldola al Foglio di mappa n.53 con la particella 197 di mq 470, "Ente Urbano".

L'appartamento confina con parti comuni, sub 2, salvo altri; l'autorimessa confina con parti comuni, sub 1,6,8 salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizioni corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un mini appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina condominiale, con annesso vano ad autorimessa al piano seminterrato, sita nel Comune di Meldola, località Ricò, Strada Ricò Centro n. 25/L, in una frazione residenziale a circa 5 chilometri dal centro cittadino.

L'edificio, la cui costruzione è stata ultimata nel 2001, è costituito da quattro appartamenti e cinque autorimesse, ha la struttura portante in cemento armato, con tamponamento in muratura da cm 30 di spessore e solai in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, con converse e pluviali in rame, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, colore testa di modo, con vetri camera e persiane in alluminio.

Le facciate sono tinteggiate ed livello di finitura e lo stato di manutenzione sono buoni: l'area scoperta è tenuta prevalentemente a verde ed è tutta recintata.







L'appartamento, che ha una superficie al lordo delle murature di mq 54,00 circa ed un'altezza media di mt 2,70 circa, è costituita da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, un balcone di mq 4,60 ed un ripostiglio occasionale di mq 18,50, che viene utilizzato come camera da letto.

I pavimenti di tutte le stanze sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura noce chiaro.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario, riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio e condizionamento.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.















L'autorimessa ha una superficie di mq 21,00 circa al lordo delle murature ed una altezza di mt 2,30; i pavimenti sono in klinker e le pareti sono tinteggiate.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.



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.

Antecedente al ventennio i sub 4 e 5 della particella n.197 del foglio di mappa n.53 del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Mercato Saraceno, erano intestati alla ditta [REDACTED], per ½ della piena proprietà e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per ½ della piena proprietà”, per averlo acquistato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] di Forlì del 27/06/2002, rep. n. 34092, trascritto a Forlì il 01/07/2002 all'art.7117.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] del 30/06/2004, rep. 37566/12521, trascritto a Forlì il 08/07/2004 all'articolo 8209, la signora [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] i diritti pari ad ½ della piena proprietà dei sub 4 e 5 della particella 197 del foglio di mappa n.53 del Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Mario De Simone di Forlì del 15/03/2006, rep. n. 33100/15204, trascritto a Forlì il 17/03/2006 all'articolo 3403, i suddetti beni passarono alla ditta [REDACTED], [REDACTED] entrambi per i diritti pari ad ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ditta attualmente intestata. *(Allegato B)*

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.

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio [REDACTED], aggiornato al 18/01/2023.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 28/02/2024 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visura ipotecaria al 28/02/2024. *(Allegato C)*

5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Si allegano due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

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.

L'immobile è abitato dai due debitori esecutati.

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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati 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.

Non vi sono spese condominiali.

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.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Meldola, la destinazione urbanistica della particella 197 del foglio di mappa n.53 del Catasto Terreni del Comune di Meldola, di mq 470, è classificata **Sub Ambito A10-C: Aree totalmente o parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia in zone a clivometria variabile adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.**

Il Sub Ambito A10-3 comprende tessuti urbani di impianto recente a sviluppo lineare su viabilità preesistente o pianificata, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.

Usi e categorie d'intervento ammessi, Le destinazioni s'uso ammesse sono:

- A1: Residenza
- A2: Residenza collettiva



- B1.1: Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- B1.2: Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- C11: Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- D1: Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- D3.1: Attività culturali, attività ricreative, sportivi e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- D4/G13: Attività sanitaria
- D6/G12: Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- D7.1: Artigianato dei servizi agli automezzi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- D7.2: Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- D8: Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- E1: Esercizi commerciali di vicinato
- E8: Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- E9.1: Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- E9.2: Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- G1: Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio, parcheggi pubblici in sede propria
- G2: Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- G6: Attività di interesse comune di tipo civile, Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- G7: Attività di interesse comune di tipo religioso
- G9: Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti, commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche ed in mercati rionali
- G15: Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento



RI = Ricostruzione

D = Demolizione

MO = Manutenzione ordinaria

MS = Manutenzione straordinaria

RC = Restauro e Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

CD = Cambio di destinazione d'uso

Indici e parametri edilizi:

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:

- UF max: 0,70 mq/mq
- SQ max: 35% della SF o = Q preesistente se superiore
- H max di ciascun fronte: m 7,80 o = H preesistente se superiore
- Numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00
- Distanza minima tra gli edifici: m 10,00
- Distanza minima dalle strade: m 5,00 dal filo stradale
- SP: $\geq 30\%$
- Visuale libera (rispetto ai confini)
 - non inferiore a 0,5
 - qualora la quota del terreno sistemato sul fronte presenti un dislivello massimo superiore a m 2,00 l'indice di visuale libera viene incrementato a 0,6
- SM per i soli interventi NC:
 - 600 mq, fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del PSC.

Condizioni e limiti agli interventi:

Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie isolate a palazzina, villa, villino, villa bifamiliare, schiera e palazzina residenziale o complesso misto. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Si richiama alla condizione di cui all'allegato Dotazioni che stabilisce come necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urba-



nistica ed edilizia, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, la realizzazione di parcheggi pertinenziali Pe nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla relativa tabella.

Si allega l'estratto della tavola **P1.2** del RUE del Comune di Meldola. (Allegato E)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto, non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

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.

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

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.

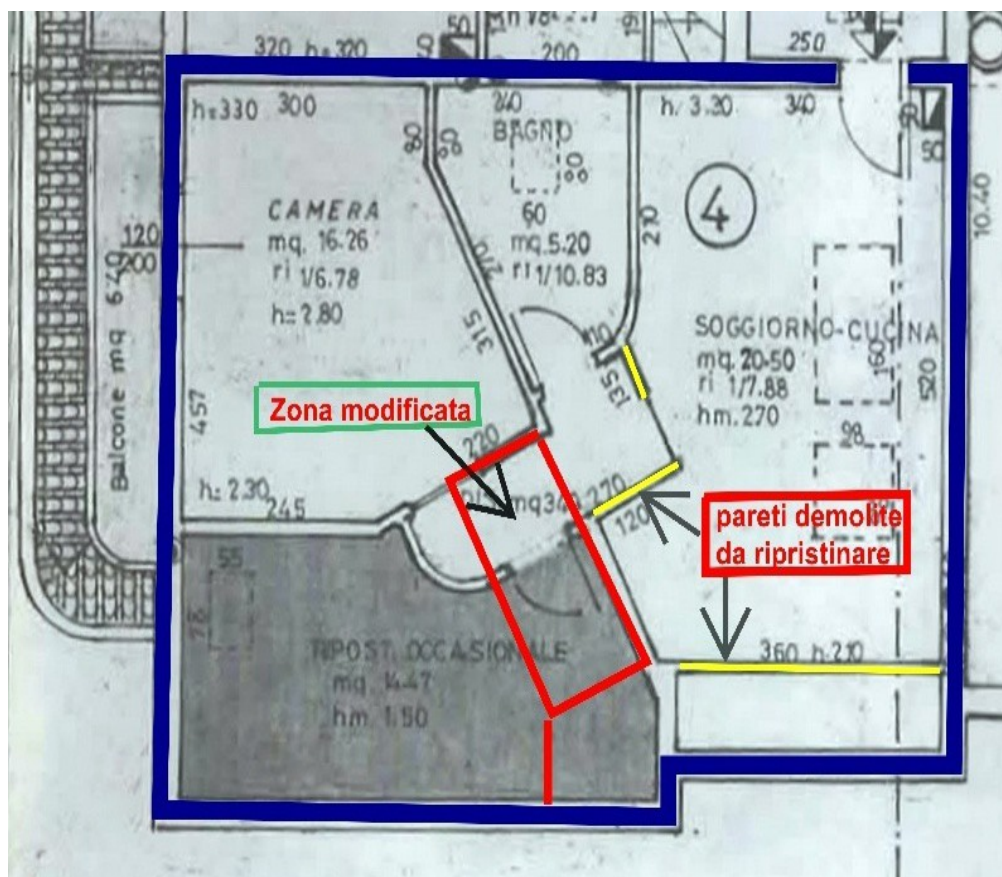
Il fabbricato è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.36 del 26/05/2000 "Costruzione di fabbricato di civile abitazione".
- Variante del 04/01/2001, Protocollo 24684 – Prot. UTC 8644
- Variante del 20/03/2002, Protocollo 23317 – Prot. UFC 2618
- D.I.A. in variante del 23/04/2002, n. 637
- Denuncia di Fine lavori del 25/06/2002, Protocollo 11810
- Dichiarazione di Conformità del 25/06/2002, Protocollo 11811. (Allegato F)

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto che consistono prevalentemente in una diversa realizzazione delle pareti divisorie (opere condonabili) e nella demolizione di una controparete nel soggiorno-cucina che deve essere ripristinata per far sì che l'altezza media non sia inferiore a mt 2.70, devono essere ripristinate anche le porzioni di pareti divisorie anti-stanti il bagno che non può avere accesso diretto dal soggiorno.

Le opere devono essere condonate e ripristinate con una CILA in sanatoria che comporta una oblazione di € 1.000,00.





Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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.

Il conseguimento della Sanatoria, viene stimato come segue:

- Sanzione da allegare alla CILA in Sanatoria.....	€ 1.000,00
- Diritti segreteria per CILA e Fine lavori ...	€ 100,00
- Marca da bollo.....	€ 16,00
- Diritti per Variazione Catastale	€ 50,00
- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 2.000,00
- Variazione catastale (DocFa).....	€ 450,00



per un totale di € 3.616,00 a cui vanno aggiunti € 5.000,00 per il ripristino delle opere non sanabili per un totale di € 8.616,00 che verranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà.

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.*

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato il [REDACTED], tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'abitazione.

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.

L'autorimessa è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E. In quanto rientra nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs.vo 192/2005, lettera (d).

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).*

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

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);*

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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).

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 950/1.250 al mq, considerando le



buone condizioni del fabbricato il valore a metro quadrato viene stimato in Euro 1.200 ed il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	54,06	1,00	54,06
<i>Ripostiglio</i>	18,55	0,60	11,10
<i>Balcone</i>	6,40	0,40	2,56
<i>Autorimessa</i>	21,15	0,70	14,81
Totale	100,16		82,53
TOTALE mq 82,53x € 1.200/mq = € 99.036,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **89.132,40**, a cui vanno detratti € 8.616,00 per la sanatoria e la rimessa in pristino delle opere abusive (89.132,40 – 8.616,00 = 80.516,50 ed arrotondato ad € **80.000,00 (OTTANTAMILA/00)**, verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

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.



Mini appartamento, di recente costruzione, al piano secondo di una palazzina condominiale costituita da quattro appartamento e cinque autorimesse sita in una frazione a pochi chilometri dal centro del Comune di Meldola.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone locativo viene stimato in circa 350/400 euro mensili.

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..

L'immobile pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

I debitori esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni. **(Allegato G)**

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.

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

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);

Non vi sono cause pendenti.

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.

L'immobile pignorato è di proprietà di persona fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.



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.*

La perizia viene depositata entro 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.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero entro il 24/03/2024.

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 custode ed i creditori costituiti ed il debitore costituito venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

32) *il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.*

Non occorre allegare il CDU al decreto di trasferimento.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 26 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 18 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A- Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola P1.2 del RUE
- Allegato F– Titoli Edilizi
- Allegato G – Certificato di stato di famiglia
- Attestazione invii

