

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. Danilo MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 105/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. [REDACTED])

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 29 Agosto 2024



N. 105/2023 - R.G. ES.

Nell'udienza del 09/08/2024 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Danilo MAFFA** 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 [REDACTED] [REDACTED] situati nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole di proprietà delle signore [REDACTED] [REDACTED], il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, dopo il giuramento di rito, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. 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	33
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	34
5	PLANIMETRIE CATASTALI	35
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	35
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	35
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	36
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	36
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	36
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	36
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	40
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	40
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	40
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	41
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E., O REDAZIONE DELLO STESSO	41
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	42
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	42
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	42
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	43
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	45
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	46
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	48
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	48
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	48
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	48
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	48



28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	48
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	49
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	49
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	49
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	49

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.

Le debitrice esegutate venivano avvisato a mezzo raccomandate a.r. inviate agli indirizzi risultanti nel pignoramento, che in data 09/08/2023 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei loro confronti dai signori [REDACTED] ed avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati il giorno 26/04/2024 alle ore 11.00', congiuntamente al custode giudiziario, Dott.ssa [REDACTED], avvertendole, inoltre, che, qualora non avessero consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione degli immobili stessi.

Il sopralluogo veniva eseguito senza impedimenti alla presenza del custode e di una delle debitrice esegutate, signora [REDACTED]

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO N.1

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al *foglio di mappa n. 16 con la particella 100, sub 10:*



Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup. Cat.	Rendita €
A/2	1	Via Benericetti n.35 – piani S1-T-1	12 vani	312 mq	898,64

intestati a:

- [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà.

LOTTO N.2

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al *foglio di mappa n. 16 con la particella 100, sub 11:*

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup. Cat.	Rendita €
C/2	1	Via Benericetti n.31 – pianoT	198 mq	221 mq	1.360,04

intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà.

LOTTO N.3

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al *foglio di mappa n. 16 con la particella 100, sub 12:*

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup. Cat.	Rendita €
D/8	--	Via Benericetti n.31 – piano T-1	-----	-----	3.219,00

intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED] per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà.



L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio di mappa n.16 con la particella 100 di mq 2.363, "Ente Urbano".

Gli immobili identificati nei lotti n.1-2-3 confinano con corte comune, via Benericetti, via Lombardi, particelle 98, 569 e 570, salvo altri.

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

LOTTO N.4

I beni pignorati sono censiti all'Agenzia del Territorio del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni

- **Catasto Fabbricati:** foglio di mappa n. 15 con l'intera particella 26:

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup. Cat.	Rendita €
D/1	-	Via Sorgenti – Piano T	----	-----	6331,76

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio di mappa n.15 con la particella 26 di mq 2.363, "Ente Urbano".

- **Catasto Terreni:** foglio di mappa n.15 con le seguenti particelle:

Part.IIa	Qualità	Classe	Superf.	Redd. Dom.€.	Redd. Agr. €
25	Seminativo	4	1.057 mq	3,00	3,82
125	Seminativo	1	640 mq	3,14	2,97
129	Semin. Arbor.	1	950 mq	5,40	4,66

intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED]
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED], per 1/3 della piena proprietà (**quota non pignorata**).

Gli immobili confinano con via Sorgenti, stessa proprietà, particella 122, salvo altri.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTI N.1-2-3

I beni pignorati sono costituiti da fabbricati di vecchia costruzione, ad uso residenziale (lotto n.1) ed artigianale (lotti n.2 e n.3) siti nel Comune di



Castrocaro Terme e Terra Del Sole, all'interno della Cittadella Medicea di Terra del Sole, in via Benericetti n.29/35, angolo vicolo Antonio Lombardi.

Trattasi di quattro edifici in aderenza con pianta a forma di elle i cui prospetti si affacciano su via Benericetti e vicolo Lombardi, che si sviluppano su uno o due piani fuori terra, costruiti antecedentemente al 1942.

La struttura portante è in muratura da 30 e 45 cm di spessore, i solai del primo piano sono in travetti e pignatte, quelli della copertura sono in parte in legno con chiusura superiore formata da un semplice assito in legno ed in parte con travi varese e soprastanti tavelloni in laterizio con manto di copertura in coppi.

Le facciate sono solamente intonacate, gli infissi, più che fatiscenti, sono in parte in legno ed in parte in metallo.

L'area scoperta è incolta ed in pessime condizioni e sul fronte prospiciente via Benericetti è recintata con pannelli metallici da cantiere.



Accesso all'abitazione





Prospetto su via Benericetti



Prospetto su vicolo Antonio Lombardi





Prospetti interni





Prospetti interno



LOTTO N.1

Il bene in oggetto è costituito da una casa monofamiliare di ampia metratura che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un portico di circa mq 5,00 (poco più di una tettoia) al piano terra ed un vano ad uso cantina e cisterna al piano interrato di complessivi 26,00 mq al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,15 circa.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una scala interna; il piano terra, adibito a zona giorno, ha una superficie di mq 98,00 circa al lordo della muratura uso abitativo con un'altezza di mt 2,70 circa e due vani ad uso servizi (lavanderia e cantina) con una superficie complessiva di circa mq 80,00 circa ed un'altezza minima di mt 6,40 e massima di mt 7,60 circa nella cantina.

Il piano primo, adibito a zona notte (5 camere da letto, un bagno ed un disimpegno), ha una superficie di mq 142,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,85/3,15 circa

I pavimenti sono in alcuni vani in ceramica ed in altri in graniglia, le pareti sono tinteggiate, quelle dei due bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di bassa qualità; gli infissi interni sono in legno verniciato, gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetri semidoppi.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico, e fognario ed è sprovvisto di impianto di climatizzazione.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono mediocri, la tinteggiatura delle pareti ed in particolare quella dei soffitti è distaccata in più punti con presenza di muffa.













La lavanderia ed entrambe le cantine sono in pessimo stato di conservazione.



Lavanderia



Lavanderia





Lavanderia



Cantina al piano terra





Cantina al piano terra



Scala di accesso alla cantina al piano interrato





Cantina al piano interrato



Cantina al piano interrato



LOTTO N.2

Il bene in oggetto è costituito da un magazzino/deposito semi-diroccato, come si può evincere dalle foto che seguono, che ha una superficie al lordo della muratura di mq 200,00 circa ed un'altezza che varia da un minimo di mt 3.98 ad un massimo di mt 6,38.

La struttura portante è in muratura, sia di mattoni che di pietrame, con un spessore di cm 30 e cm 45, con un pilastro centrale in muratura e copertura interamente in legno costituita da capriate, travi principali di colmo, arcarecci ed assito in pessimo stato di conservazione.

L'immobile è sprovvisto di tutti gli impianti.







LOTTO N.3

Il bene in oggetto è costituito da un capannone già adibito ad esposizione e vendita mobili, attualmente in disuso, che si sviluppa in parte su un piano fuori terra ed in parte su due piani fuori terra, il piano terra ha una superficie di mq 740,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza minima di mt 4,94 ed una massima nella zona ad un solo piano e di mt 4,20 circa nella zona a due piani; il piano primo, a cui si accede da una scala interna, ha una superficie di mq 330,00 circa al lordo della muratura.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solaio di copertura in travi varesi e soprastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura in coppi.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono mediocri e l'immobile è pressoché sprovvisto di impiantistica.





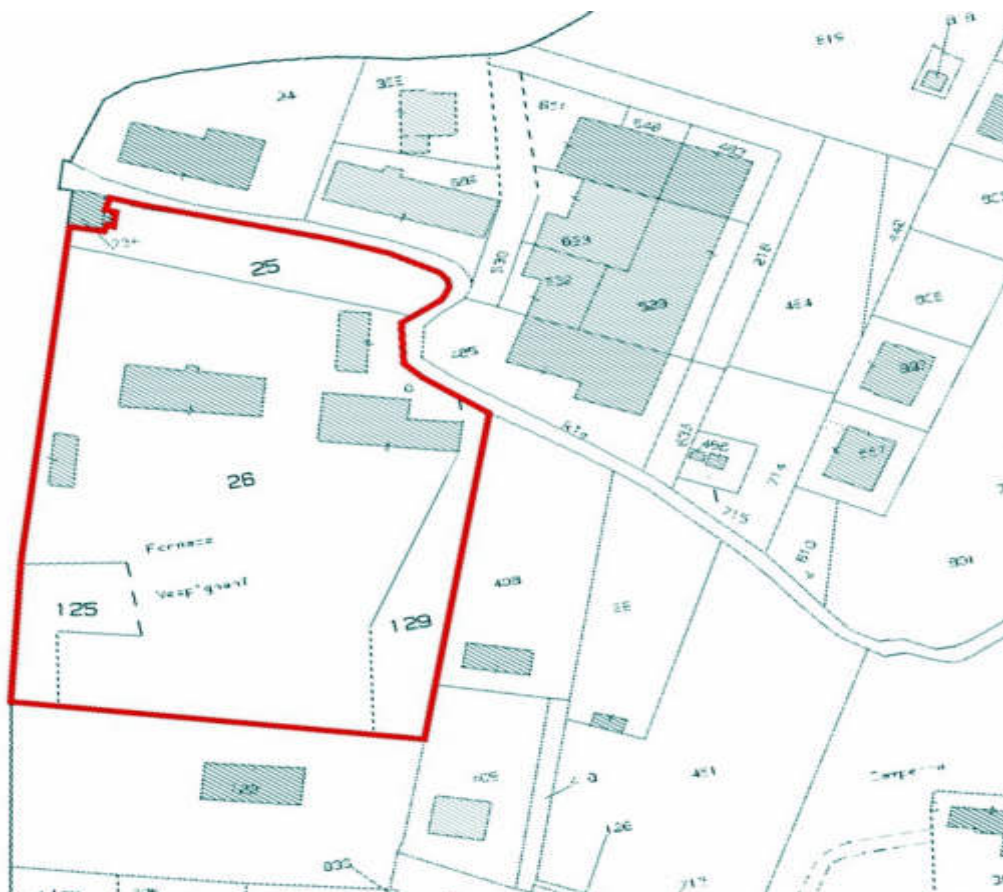






LOTTO N.4

Il bene in oggetto è costituito da fabbricati fatiscenti adibiti a fornace (fornace Vespignani) attualmente in disuso, con corte esclusiva ed annessi tre piccoli appezzamenti di terreno incolti.



L'area scoperta è invasa da una folta vegetazione ed è difficile individuare con esattezza i quattro corpi di fabbrica che sono riportati nella planimetria catastale, il camino della fornace è ancora intatto, il capannone è un rudere avvolto dalla vegetazione, solamente un magazzino è pressoché intatto.

La superficie lorda dei fabbricati, estrapolata dalla planimetria catastale, è di mq 797,00 circa, la superficie complessiva delle particelle 25, 26, 125 e 129 è di mq 11.277 e la superficie scoperta è di mq 10.480.









3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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.

COMUNE AI LOTTI N.1-2-3

Antecedentemente al ventennio i sub 1, 2 e 4 della particella 100 del foglio di mappa n.16 ed il sub 2 della particella 214 del foglio di mappa n. 16 graffato alla particella 183 del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, erano intestati alla ditta “ [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1”, con denuncia di Variazione in soppressione del 17/10/1991, pratica n. 36882, in atti dal 23/11/1999, i suddetti immobili vennero soppressi costituendo i seguenti immobili: Foglio 16, Particella 100, Sub 5, 6, 7, 8 e 9.

Con Dichiarazione di Successione del 04/03/1998, den. n.60, vol. 613, trascritta a Forlì il 09/03/1999 all'art. 2284, in virtù di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] i suddetti immobili o più esattamente l particella 183 graffata alla particella 214 sub 2 (sopresse con la denuncia di Variazione di cui sopra) passarono [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/3 della piena proprietà ciascuna.

(Allegato B1)

Con denuncia di Variazione del 30/11/2021, Pratica n. FO0074753, in atti dal 02/12/2021 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni, i Sub 5, 6, 7, 8 e 9 vennero soppressi dando origine agli attuali sub10, 11 e 12.

LOTTO N.4

Antecedentemente al ventennio l'intera particella 26 del foglio di mappa n.15 del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le particelle 25, 125 e 129 del foglio di mappa n.15 del Catasto Terreni dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole erano intestati alla ditta “ [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà,
[REDACTED],
per 1/3 della piena proprietà e LOMBARDI Tiziana, nata a Forlì 29/08/1963,
[REDACTED], per 1/3 della piena proprietà a loro pervenuti
come segue:

- quanto alla quota di 8/27 della piena proprietà indivisa in virtù di successione in morte della madre, [REDACTED],
[REDACTED], registrata a Forlì il 28/09/1990 al n.77 vol.526 e trascritta a Forlì il 19/09/1991 all'articolo n. 7744, *(Allegato B2)*
- quanto alla quota di 19/27 della piena proprietà indivisa in virtù dell'atto di divisione ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Forlì del 15/12/1997, rep. n. 163689 e trascritto a Forlì il 12/01/1998 all'art. 251. *(Allegato B3)*

Con atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED]
[REDACTED], del 09/09/1998, rep. n. 7541/351, trascritto a Forlì il 24/09/1998 all'art. 8239, la [REDACTED] ha venduto la quota di 1/3 della piena proprietà dei suddetti immobili [REDACTED],
[REDACTED], con sede in Rocca San Casciano". *(Allegato B4)*

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 31/07/2023. Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Forlì, alla data del 19/08/2024 non risultano ulteriori trascrizioni/ iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visure ipotecaria aggiornata al 19/08/2024. *(Allegato C)*

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

Si allegano:

- **Lotti n.1-2-3:** tre planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento; *(Allegato D1)*

- **Lotto n.4:** una planimetria catastale ed un estratto di mappa. *(Allegato D2)*

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.

LOTTE N.1-2-3

Tutti gli immobili risultano a disposizione delle debentrici esegutate, la [REDACTED] pur lavorando all'estero da diversi anni, ha mantenuto la propria residenza nell'appartamento identificato come lotto n.1.

LOTTO N.4

Tutti gli immobili sono liberi ed a disposizione delle due debentrici esegutate e della [REDACTED] attuale proprietaria per 1/3, quota non pi-



gnorata.

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.*

LOTTI N.1-2-3

Gli immobili in oggetto sono situati all'interno della Cittadella Medicea, sottoposta a vincolo paesaggistico con D.M. 26/08/1965 emesso ai sensi della legge 1497/39, inoltre tali manufatti rientrano in ambito di tutela fluviale di cui all'articolo 142, co 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO N.4

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.

Relativamente ai beni pignorati non vi sono procedimenti giudiziari in corso

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.*



LOTTI N.1-2-3

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Ca-trocaro Terme e Terra del Sole, la particella 100 del foglio di mappa n.16 del Catasto Terreni del suddetto Comune di mq 2.363 è soggetta a Ristrutturazione Urbanistica (sub 10 e sub 12 entrambe in parte) ed a demolizione (sub 11 completamente, sub 10 e 11 in parte) come riportato nella tavola D.1.A.

Gli interventi sugli immobili sono regolati dagli articoli della Parte III delle Norme del P.O.C., articolo 3.1 e successivi.

Si allega l'estratto della tavola **D.1.A.** del PSC e del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole. (Allegato E1)

LOTTO N.4

In base alle Norme Tecniche di Attuazione, Disposizioni Particolareggiate del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Ca-strocaro Terme e Terra del Sole, le particelle 25, 26, 125 e 129 del foglio di mappa n.15 del Catasto Terreni del suddetto Comune di mq 11.277 hanno le seguenti destinazioni:

--- **Territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale n.47/78**, regolata dall'articolo 1.1.1 del RUE,

Articolo 1.1.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale

1. Il R.U.E detta la disciplina di intervento per gli ambiti del territorio urbanizzato che comprende gli ambiti consolidati A10, gli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie esistenti A13, le dotazioni territoriali esistenti A22, il territorio rurale articolato negli ambiti agricoli A17, A18, A19, A20. All'interno di tali ambiti, entro i limiti che non concorrono a determinare variazioni al Piano Strutturale, il R.U.E. ed il P.O.C. possono modificare i perimetri ed i contenuti dei Piani attuativi disposti dal precedente PRG e confermati dal P.S.C., mentre il P.O.C. può definire nuovi perimetri di zone da sottoporre a pianificazione attuativa, può individuare aree da cui distogliere quote di capacità edificatoria da trasferire in altre aree idonee ai sensi del successivo articolo "Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica". Il P.O.C. può costituire lo strumento di attuazione delle previsioni normative contenute negli ambiti consolidati qualora tali previsioni comprendano la realizzazione di nuove dotazioni territoriali.
2. Per l'ambito del Centro Storico, il R.U.E integra e dettaglia gli elementi normativi del P.S.C..
3. Gli ambiti di nuovo insediamento A12, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, che fanno parte del territorio urbanizzabile, trovano nel R.U.E. gli elementi di indirizzo generale per i P.U.A., in quanto strumenti di attuazione di tali parti del territorio, nonché la disciplina degli interventi diretti ivi ammissibili in assenza del P.O.C.. Il P.O.C. può dettagliare o modificare la disciplina per tali ambiti dettata dal R.U.E. quando non in contrasto coi contenuti del P.S.C., o con vigenti riferimenti di legge. Tali modifiche o integrazioni devono essere recepite dal R.U.E. in sede di aggiornamento rispetto ai contenuti del P.O.C., ai sensi del successivo comma 4
4. Nei casi di rettifica della perimetrazione degli ambiti di trasformazione effettuata dal P.O.C., ai sensi dell'art. 3.1, comma 3, del P.S.C., la conseguente eventuale variazione in incremento della superficie territoriale non comporta una modifica alla SUL complessiva assegnata all'ambito dal P.S.C., ma può comportare un aggiustamento dell'indice perequativo. In tali casi il P.O.C. dovrà disciplinare e zonizzare le parti limitrofe di territorio urbanizzato o rurale che subiscono variazioni in conseguenza delle modifiche al perimetro degli ambiti.
5. Quando si abbiano le rettifiche di cui al precedente comma 4, la cartografia di R.U.E, che costituisce punto di sintesi del processo di trasformazione del territorio, è soggetta ad automatica variazione per adeguamento alle modifiche introdotte in sede di P.O.C..
6. La cartografia di R.U.E deve inoltre essere aggiornata rispetto alle modifiche effettuate in sede di P.O.C. agli assetti infrastrutturali eventualmente discendenti dalla messa in attuazione di programmi relativi ad assi viari, ferroviari e ad altre consimili opere pubbliche. Solo ed esclusivamente per questi aspetti, e nell'intento di mantenere aggiornato il riferimento cartografico dal quale può essere fatto discendere un possibile sacrificio ai diritti soggettivi dei cittadini il R.U.E può costituirsi come riferimento cartografico prevalente rispetto al P.S.C..



--- Zonizzazione RUE – E- Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziale e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani attuativi esistenti da completare, regolata dall'articolo 3.1.1 del RUE:

Articolo 3.1.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:
 - A Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.
 - B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera.
 - C Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza.
 - D Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale
 - E Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente P.R.G.
 - F Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
 - A1 Residenza civile e relativi servizi
 - A2 Residenza collettiva
 - D7 Attività terziarie specializzate. nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - E1 Esercizi commerciali di vicinato nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - C11 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - D10 Impianti di distribuzione e servizi all'auto
 - D1 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - G9 Mercati ambulanti, fiere, feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - D6 Artigianato dei servizi alla persona e alla casa, ai beni di produzione, alle imprese e laboratori, nonché gli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - D2 Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere. a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
 - D4 Attività private culturali, sociali-ricreative, sportive e di spettacolo
 - D5 Attività sanitarie ed assistenziali (private)



- D9 Artigianato dei servizi agli automezzi, attività di parcheggio
- G7 Luoghi di culto
- G12 Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
- G15 Parchi e giardini di quartiere
- B1 Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere
- G1 Strade, parcheggi, ecc...
- G2 Aeroporto, stazioni ferroviarie, autostazioni
- G6 Servizi della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- G14 Sede espositive, congressuali e servizi fieristici

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.:

- E2 Medio-piccole strutture di vendita – non alimentari
- E3 Medio-piccole strutture di vendita – alimentari
- C11 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
- D9 Artigianato dei servizi agli automezzi, attività di parcheggio
- D4 Attività private culturali, sociali-ricreative, sportive e di spettacolo
- G12 Sedi universitarie, servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici

3. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

4. Interventi ammessi in generale: in tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- RI = Ricostruzione
- D = Demolizione
- MO = Manutenzione Ordinaria
- MS = Manutenzione Straordinaria
- RC = Restauro e Risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione Edilizia
- CD = Cambio di destinazione d'uso

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

5. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili. Negli interventi di demolizione con ricostruzione è richiesto inoltre, il reperimento, ovvero la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico per ogni intervento non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di SUL.

6. *Barriere architettoniche:* In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236. In merito all'eliminazione delle barriere architettoniche trova applicazione la D.G.R. 3112/95 e s.m.i.

E', inoltre, ammessa la collocazione di manufatti accessori alle attività di cui al tipo d'uso U10, connessi funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in aderenza rispetto agli edifici principali, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo, con le seguenti condizioni::

- Superficie coperta massima = 30% della superficie dell'attività principale destinata alla sola ristorazione o superficie di vendita, da realizzare ad un solo piano;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,00
- Chiusure perimetrali esterne, copertura compresa, in materiale plastico e struttura in metallo

Tali manufatti dovranno essere a norma sia relativamente alla normativa sismica che catastale.

Si allega l'estratto della tavola **P1.1** del RUE del Comune di Castrocaro



Terme e Terra del Sole. (Allegato E2)

- **Lotti n.1-2-3:** L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto, non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

- **Lotto n.4:** si allega il Certificato di destinazione urbanistica. (Allegato F)
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.*

Si conferma quanto riportato nel precedente punto 11.

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.*

LOTTE N.1-2-3

Gli immobili pignorati sono stati costruiti prima del 01/09/1967 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stata rintracciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge n.47/85 n.3452 del 12/04/2022. (Allegato G1)

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

LOTTO N.4

La fornace è stata costruita prima del 1942 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole non sono state rintracciate pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto, è stata rintracciato un progetto di massima del 24/05/1994 per il recupero della ex fornace al quale non è stato dato seguito. (Allegato G2)

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.

LOTTE N.1-2-3

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria e le planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità sostanziali tra quanto autorizzato e lo stato di fatto.

LOTTO N.4

Lo stato di conservazione dei luoghi non ha permesso un completo accesso ai fabbricati, perché semi diroccati o distrutti ed oltre alla planimetria catastale non sono stati rintracciati altri elaborati grafici, di conseguenza non necessitano di sanatoria edilizia.

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.

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto dei debitori sui beni pignorati 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.

Tutti gli edifici sono sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica e risultano esenti dall'obbligo di dotazione, come specificato nel successivo punto 17.



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 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'appartamento (lotto n.1) è privo di impianto di climatizzazione; il deposito (lotto n.2) rientra nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, lettera (d); il fabbricato ad uso sala mostra – esposizione (lotto n.3) è privo di impianto di climatizzazione.

I fabbricati che costituiscono il lotto n.4 sono ruderi e rientrano nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, lettera (e)

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 Castrocaro Terme e Terra del Sole.

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);

I tre frustoli di terreno, sono incolti e di fatto sono da considerarsi come corte del fabbricato che verranno fuse alla particella 26 in fase di ristrutturazione degli edifici.

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

Stima per comparazione.

Per la stima degli immobili pignorati si fa riferimento alla banca dati della Agenzia del Territorio (O.M.I.), applicando dei coefficienti correttivi in considerazione del loro stato di conservazione.

Lotto n.1: “Abitazioni civili” - valore OMI = € 1200/1500/mq

Valore considerato € 1200/mq

Coefficiente 0,50 – Valore stimato € 600/mq

Lotto n.2: “Deposito assimilabile ai box” valore OMI = € 720/920/mq

Valore considerato € 720/mq

Coefficiente 0,30 – valore stimato € 245/mq

Lotto n.3: “Capannone industriale” - valore = OMI € 340/430/mq

Valore considerato e 340/mq

Coefficiente 0,50 – valore stimato € 170/mq

Lotto n.4: “Capannoni industriali – Ex fornace” - valore OMI

Valore considerato e 340/mq

Coefficiente 0,15 – valore stimato € 51/mq

VALUTAZIONE

LOTTO N.1

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>240,00</i>	<i>1,00</i>	<i>240,00</i>
<i>Servizi (lavanderia-cantina p.t.)</i>	<i>82,00</i>	<i>0,60</i>	<i>49,20</i>
<i>Cantina piano interrato</i>	<i>26,00</i>	<i>0,40</i>	<i>10,40</i>
Totale	348,00		299,60
TOTALE mq 113,07 x € 600/mq = € 179.760,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **161.784,00** che, arrotondato ad € **160.000,00 (CENTOSESANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO “A”.



LOTTO N.2

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Deposito/magazzino	220,50	1,00	220,50
TOTALE mq 220,50 x € 245/mq = € 54.022,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **48.620,25** che, arrotondato ad € **48.000,00 (QUARANTOTTOMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.3

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Mostra/Esposizione mobili	1.079,30	1,00	1.079,30
TOTALE mq 1.079,30 x € 170/mq = € 183.481,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **165.132,90** che, arrotondato ad € **165.000,00 (CENTOSESANTACINQUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.4

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Fabbricati	797,00	1,00	797,00
Area scoperta	7.833,00	0,05	391,65
Totale	8.630,00		1.188,65
TOTALE mq 1,188,65 x € 51mq = € 60.621,15			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **60.621,15** ed il valore della quota pignorata (2/3) e di € **40.414,10** che, arrotondato ad € **40.000,00 (QUARANTAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

RIEPILOGO	
	Valore stimato €
Lotto n.1	160.000,00
Lotto n.2	48.000,00
Lotto n.3	165.000,00
Lotto n.4	40.000,00
Totale	413.000,00

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.***

Lotti n.1-2-3 è stata pignorata l'intera proprietà,

Lotto n. 4 sono stati pignorati i 2/3 della piena proprietà il restante terzo è di proprietà [REDACTED]

A causa dello stato di fatiscenza dei fabbricati non è possibile redigere un riparto di divisione, pertanto, si dovrà procedere alla vendita della quota di 2/3 della piena proprietà indivisa.

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.*

LOTTO N.1

L'immobile in oggetto è costituito da una casa monofamiliare di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori oltre ad una piccola cantina al piano interrato, all'interno della Cittadella Medicea di Terra Sole.

La casa, di ampie dimensioni, ha una zona giorno al piano terra composta da cinque vani, oltre ad una lavanderia ed un vano ad uso cantina, ed una zona notte al piano primo costituita da cinque camere, un bagno e due disimpegni.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono mediocri e l'immobile necessita di un consistente intervento di restauro.

Nella tavola D.1.A del vigente PSC per la casa l'intervento ammesso è la ristrutturazione urbanistica ed il corpo di fabbrica ad uso cantina è sogget-



to a demolizione e dato che i fabbricati sono stati oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria è opportuno che l'acquirente verifichi presso l'Ufficio Tecnico Comunale quali tipi di intervento sono fattibili.

Non ci sono spese condominiali.

A causa del mediocre stato di conservazione dell'immobile non è possibile determinare il canone di locazione.

LOTTO N. 2

L'immobile in oggetto è un deposito magazzino semi-diroccato di circa mq 200 di superficie lorda, costruito in aderenza al fabbricato del lotto n.1, per il quale l'intervento previsto dal PSC è la demolizione, ma anche in questo caso il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria pertanto è opportuno che l'acquirente verifichi presso l'Ufficio Tecnico Comunale quali tipi di intervento sono fattibili.

Non ci sono spese condominiali.

A causa del mediocre stato di conservazione dell'immobile non è possibile determinare il canone di locazione.

LOTTO N. 3

L'immobile in oggetto è un capannone già adibito ad esposizione e vendita mobili, costruito in aderenza al fabbricato del lotto n.1, attualmente in disuso e in cattivo stato di conservazione, si sviluppa su due piani fuori terra con una superficie lorda di circa mq 1.100.

L'intervento previsto dal PSC è in parte la ristrutturazione urbanistica ed in parte la demolizione e dato che il fabbricato è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria è opportuno che l'acquirente verifichi presso l'Ufficio Tecnico Comunale quali tipi di intervento sono fattibili.

Non ci sono spese condominiali.

A causa del mediocre stato di conservazione dell'immobile non è possibile determinare il canone di locazione.

LOTTO N. 4

Il bene in oggetto è costituito da fabbricati fatiscenti adibiti a fornace attualmente in disuso, con corte esclusiva ed annessi tre piccoli appezzamenti di terreno incolti.

Gli interventi previsti dal vigente RUE sono regolati dagli articoli 1.1.1 e 3.1.1 ed è opportuno che l'acquirente verifichi presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'iter procedurale da adottare.

Non ci sono spese condominiali.



A causa del pessimo stato di conservazione degli immobili non è possibile determinare il canone di locazione.

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..*

Gli immobili pignorati sono vendibili in **QUATTRO LOTTI**.

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

I codici fiscali delle debentrici esegutate sono i seguenti:

- [REDACTED]
- [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.*

Lo stato civile delle debentrici esegutate sono i seguenti:

- [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni,
- [REDACTED] stato libero per divorzio,
- [REDACTED] stato libero.

Si allegano i certificati di stato civile. *(Allegato H)*

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.*

Non ci sono occupanti diversi dalle debentrici esegutate.

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.

Gli immobili pignorati sono di proprietà di persone fisiche, pertanto sono soggetti 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 prorogato concesso, ovvero entro il 31/08/2024.

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, l'Allegato "A" del lotto n.4 viene redatto sia per la quota pignorata sia per l'interezza.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.*

Il custode ed il creditore costituito venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, alle debtrici esegutate la perizia veniva inviata a mezzo posta ordinaria.

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

Si allega il CDU.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 49 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 49 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A1 - Bando di vendita LOTTO N.1



- Allegato A2 – Bando di vendita LOTTO N.2
- Allegato A3 – Bando di vendita LOTTO N.3
- Allegato A4.1 – Bando di vendita LOTTO N.4 -quota pignorata (2/3)
- Allegato A4.2 – Bando di vendita LOTTO N.4- quota 1/1
- Allegato B1 – Dichiarazione successione [REDACTED]
- Allegato B2 – Dichiarazione di successione [REDACTED]
- B3 -Allegato [REDACTED] – Atto di divisione [REDACTED]
- B4 -Allegato [REDACTED] – Atto di compravendita [REDACTED]
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D1 – Planimetrie catastali LOTTI N.1-2-3
- Allegato D2 – Planimetrie catastali LOTTO N.4
- Allegato E1 – Estratto tavola D.1.A del PSC LOTTI N.1-2-3
- Allegato E2– Estratto Tavola P.1.1 del RUE LOTTO N.4
- Allegato F– CDU – LOTTO N.4
- Allegato G1 – Titoli Edilizi LOTTI N.1-2-3
- Allegato G2 – Titoli Edilizi LOTTO N.4
- Allegato H – Certificati di Stato Civile
- Attestazione invii

