

Tribunale di Forlì
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Futura 2019 srl**

contro: **Portolani Fabio**

N° Gen. Rep. **21/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-12-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re Fabio Santoro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Andrea Brasina
Codice fiscale: BRSNDR70P16D705F
Studio in: Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì
Email: ing.andreabrasina@gmail.com
Pec: andrea.brasina@ingpec.eu



N. 21/2022 - R.G. ES. TRIBUNALE DI FORLÌ**PREMESSA**

Nell'udienza del 27/10/2022 il Giudice delle Esecuzioni Dott.re Fabio Santoro nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina , con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.146, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 21/2022 in riferimento ai beni di proprietà di :

Sig.re **PORTOLANI FABIO** nato a Forlì il 13/03/1968 cf PRTFBA68C13D704A, residente in Rimini, Via Benvenuto Cellini n.15, interno 1, in regime di separazione dei beni.

Beni Pignorati :

LOTTO UNICO : Intera proprietà di un abitazione isolata comprensivo di terreni per mq. 194.230,00; l'abitazione è formata da due piani fuori terra in PREMILCUORE (FC), localita Mntalto, Via Case Nuove Montalto Vecchio n.1, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 24 part 16.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata :

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	10
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
5	PLANIMETRIE CATASTALI	13
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	13
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	13
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	14
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	14
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	14
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	14
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	15
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	16
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	16
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	16



17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	17
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	17
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	18
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	18
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	21
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	22
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	23
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	23
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	23
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	23
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	23
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	23
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	24
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	24
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	24
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	24

RISPOSTE AI QUESITI:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata A.R. inviata all'indirizzo risultante all'anagrafe del Comune di Rimini per un sopralluogo il giorno 02/03/2023.

L'esecutato, nonostante ulteriori richieste di sopralluogo non ha mai dato seguito all'accesso del bene.

Il sopralluogo veniva rinviato causa eventi alluvionali manifestatesi nel mese di maggio 2023 e successivamente riprogrammato alla presenza del fratello che nel contempo si era reso disponibile all'accesso del bene.

Venivano pertanto effettuati numeri due sopralluoghi andati a buon fine alla presenza anche del custode giudiziario del bene.



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 :Intera proprietà di un abitazione isolata comprensivo di terreni per mq. 194.230,00; l'abitazione è formata da due piani fuori terra in PREMILCUORE (FC), localita Mntalto, Via Case Nuove Montalto Vecchio n.1, identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 24 part 16.

DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

Comune di Premilcuore

Catasto dei Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
24	16		A/3	2	7,5 vani	Totale 223 mq Escluse aree scoperte 192 mq	€ 426,08

Intestatari IMMOBILI

N°	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA il 12/02/1960	Proprieta' per 1/2
2	PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA il 12/02/1960	Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 24 part.lla 16 - Ente urbano di mq 730.



Comune di Premilcuore

Catasto dei Terreni:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup. mq.	R.D.	R.A.
17	59	BOSCO CEDUO	3	5.020,00	€ 1,56	€ 1,30
17	61	BOSCO CEDUO	2	3.090,00	€ 1,44	€ 0,80
17	62	PASC CESPUG	1	1.650,00	€ 0,94	€ 0,26
17	63	BOSCO CEDUO	2	3.220,00	€ 1,50	€ 0,83
17	67	BOSCO CEDUO	2	1.050,00	€ 0,49	€ 0,27
17	68	BOSCO CEDUO	3	7.230,00	€ 2,24	€ 1,87
17	69	PASC CESPUG	2	2.700,00	€ 0,84	€ 0,28
17	70	SEMINATIVO	5	1.370,00	€ 0,99	€ 2,48
17	77	BOSCO CEDUO	3	4.810,00	€ 1,49	€ 1,24
17	78	PASCOLO	2	3.540,00	€ 1,46	€ 1,46
24	4	SEMINATIVO	5	13.950,00	€ 10,09	€ 25,22
24	5	PASC CESPUG	2	13.390,00	€ 4,15	€ 1,38
24	6	BOSCO CEDUO	3	12.810,00	€ 3,97	€ 3,31
24	8	PASC CESPUG	1	11.910,00	€ 6,77	€ 1,85
24	14	PASC CESPUG	1	320,00	€ 0,18	€ 0,05
24	15	SEMINATIVO	4	8.330,00	€ 17,21	€ 17,21
24	17	SEMINATIVO	4	1.750,00	€ 3,62	€ 3,62
24	18	PASC CESPUG	1	5.110,00	€ 2,90	€ 0,79
24	53	SEMINATIVO	5	33.580,00	€ 24,28	€ 60,70
24	59	BOSCO MISTO	U	1.830,00	€ 0,76	€ 0,28
24	62	SEMINATIVO	4	5.780,00	€ 11,94	€ 11,94
24	63	VIGNETO	1	880,00	€ 7,04	€ 7,27
24	64	SEMINATIVO	4	5.450,00	€ 11,26	€ 11,26
24	65	BOSCO CEDUO	3	7.860,00	€ 2,44	€ 2,03
24	80	INCOLT PROD	1	1.480,00	€ 0,08	€ 0,08
25	7	SEMINATIVO	5	7.570,00	€ 5,47	€ 13,68
25	8	PASC CESPUG	2	980,00	€ 0,30	€ 0,10
25	33	SEMINATIVO	5	2.260,00	€ 1,63	€ 4,09
25	34	PASC CESPUG	2	7.750,00	€ 2,40	€ 0,80
25	42	SEMINATIVO	4	17.560,00	€ 36,28	€ 36,28
		TOTALE mq		194.230,00		

Intestatari IMMOBILI

N°	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA il 12/02/1960	Proprieta' per 1/2
2	PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA il 12/02/1960	Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni



Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le part.lle individuate nell'apposito allegato. Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

Pignoramento immobiliare notificato a mezzo ufficiale giudiziario il 01.02.2022; Nota di trascrizione del pignoramento del 18.02.2022 (RP 1996 RG 2786).

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

Si precisa che gli immobili risultano intestati a PORTOLANI MASSIMO, fratello dell'esecutato in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2011 a firma Notaio Maltoni di Forlì ; atto successivamente dichiarato di simulazione assoluta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del pignoramento è una unità edilizia (casa) di tipo isolato in Premilcuore località Montalto Vecchio. L'immobile è costituito da un edificio a due piani entrambi collegati sia da scala interna sia con accesso diretto dall'esterno e si presenta in normali condizioni d'uso. Esso è costituito al piano terra da un bagno, una cantina, un soggiorno, una legnaia e due camere da letto. Al piano primo da sala pranzo, cucina, una camera da letto, un terrazzo ed un forno a legna esterno adiacente l'ingresso.

Si tratta di un vecchio edificio ante 01/09/1967 oggetto di manutenzione ordinaria nel corso degli anni. La struttura portante è costituita da muratura in sasso, solaio intermedio in travetti di ferro/legno e soletta collaborante in cemento. La copertura è in legno con manto in tegole tipo marsigliese. Gli infissi sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista; per quanto riguarda l'acqua questa proviene da un vicino pozzo di raccolta adiacente un'altra proprietà. Il riscaldamento è ottenuto a mezzo numero due camini; uno al piano terra nel soggiorno ed uno al piano primo nella sala pranzo. E' presente un boiler di accumulo nel bagno per la produzione di acqua calda. All'interno l'immobile risulta intonacato mentre l'esterno risulta tutto "sasso a vista". Le pavimentazioni sono in monocottura tipo



cotto. All'interno del fabbricato sono presenti fessurazioni che andranno ripristinate. Nella corte adiacente l'immobile vi sono alcune querce secolari vincolate dalla Regione Emilia Romagna.

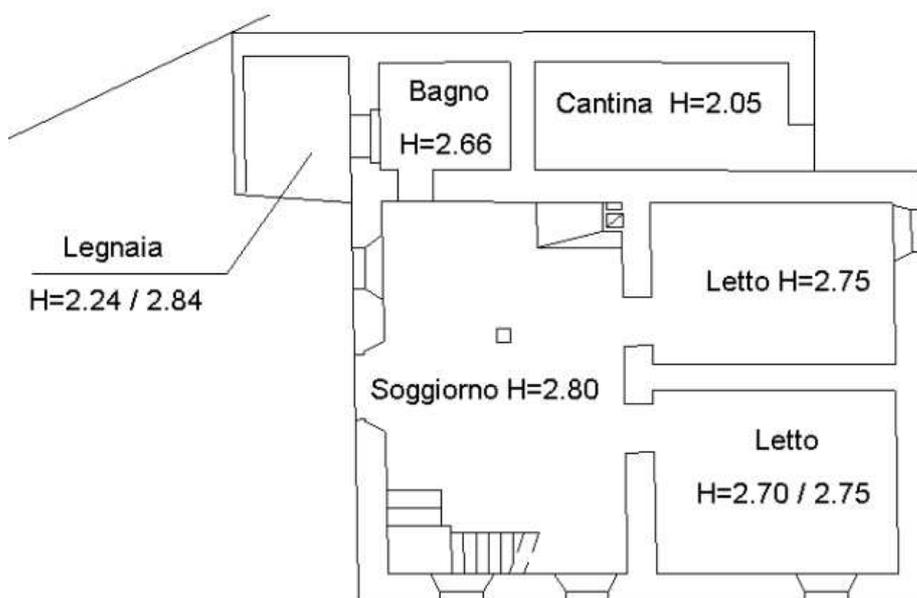
Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma sono privi di certificati di conformità.

Non risultano difformità edilizie e/o catastali rilevate rispetto l'elaborato catastale depositato fermo restando le tolleranze di legge.

Le strutture e le rifiniture sia esterne che interne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione normale e l'abitazione risulta in un normale stato di manutenzione.

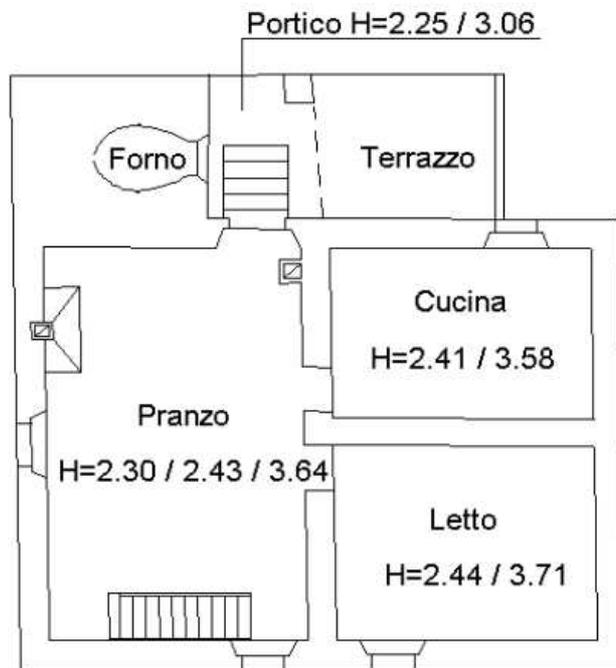
La superficie commerciale dell'appartamento con cantina ammonta a 223 mq compresa la corte (e mq 192 esclusa le aree esterne); misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificata da coefficienti di differenziazione.

Di seguito vengono riportate le planimetrie dell'immobile :



PIANO TERRA





PIANO PRIMO



RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegata e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato :



VISTA 1.jpg



VISTA RETRO.jpg



LEGNAIA.jpg



SOGGIORNO.jpg



LETTO.jpg



SOGGIORNO 2.jpg





PRANZO.jpg



CUCINA.jpg

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.

PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà :

- PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E. Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA (FC) il 12/02/1960 proprietario per ½;
- PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E. Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA (FC) il 12/02/1960 proprietario per ½; SIMULAZIONE ASSOLUTA DI :
- PORTOLANI FABIO CF. PRTFBA68C13D704A. Nato a FORLI' (FC) il 13/03/1968 proprietario per ½;

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

- atto di compravendita del notaio dott.re DEGLI ODDI GUALFREDDUCCIO di Forlì del 03.06.1994 Repertorio 61362, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forlì il 30.06.1994 RP. 5019, RG. 7081.



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.

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/06/1994 - Registro Particolare 5019 Registro Generale 7081, Pubblico ufficiale DEGLI ODDI GUALFREDUCCIO Repertorio 61362 del 03/06/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2011 - Registro Particolare 3394 Registro Generale 5572, Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 18725/11880 del 08/03/2011
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4278 del 19/04/2011
2. Annotazione n. 2265 del 12/07/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 2623 del 10/09/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. Annotazione n. 1325 del 27/05/2021 (SIMULAZIONE ASSOLUTA)

3. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2011 - Registro Particolare 4278 Registro Generale 6862, Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 18725/11880 del 08/03/2011
ATTO TRA VIVI - ATTO DI ADEMPIMENTO TRASLATIVO

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3394 del 2011

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 2266 del 12/07/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 1324 del 27/05/2021 (SIMULAZIONE ASSOLUTA)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2011 - Registro Particolare 1505 Registro Generale 7139, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 708/2011 del 14/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2011 - Registro Particolare 1958 Registro Generale 9225, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 3832/2011 del 18/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/2013 - Registro Particolare 90 Registro Generale 682, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI'-SEZIONE DISTACCATA DI CESENA Repertorio 1066/2012 del 03/11/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2013 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 1603, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1603/9990 del 17/12/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2013 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 2904, Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 22620/14537 del 06/02/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2013 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 2905, Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 22620/14537 del 06/02/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2013 - Registro Particolare 6598 Registro Generale 10318, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FORLI' Repertorio 5861/2013 del 07/06/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2013 - Registro Particolare 8598 Registro Generale 13174, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1915/2013 del 26/07/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2013 - Registro Particolare 8599 Registro Generale 13175, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1915/2013 del 26/07/2013

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2021 - Registro Particolare 11800 Registro Generale 16828, Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2028 del 27/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



14. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2022 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 2786, Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 3437 del 17/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

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 risulta libero ed è nella piena disponibilità dello stesso.



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.*

L'immobile è soggetto a vincoli paesaggistici, idrogeologici identificati nelle tavole del RUE del Comune di Premilcuore;

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 ulteriori, 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.*

Essendo l'immobile identificato in abitazione isolata non sono presenti spese arretrate 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 PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Premilcuore, la destinazione urbanistica delle particelle oggetto di pignoramento risultano :

AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO (Art.A-18 L.R. 20/2000) in particolare :



Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente naturale – ambientale e forme di zootecnica a pascolo naturali ed apleggio (Art.. A-18e)

Per quanto riguarda l'immobile , è presente apposita scheda di analisi allegata al PSC del Comune di Premilcuore n.130 che si allega e nella quale sono presenti i vincoli normativi richiesti.

Essendo il lotto formato da terreno di tipologia agricola, si allega il relativo 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 si allega il certificato di destinazione urbanistica necessario 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, come dichiarato nell'atto di compravendita è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente non sono stati rilasciati titoli edilizi.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Premilcuore non sono risultate pratiche edilizie, non risultano presentate richieste di abitabilità. Sarà cura dell'acquirente procedere ad ulteriore verifica al fine di confermare quanto asserito in caso di trasformazione edilizia:

REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento è conforme all'elaborato presente al NCEU di cui si allega copia.



Le difformità edilizie riscontrate rientrano nelle tolleranze di legge e vanno considerate salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Premilcuore e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

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.*

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati precisamente delle planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

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.*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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 un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'abitazione.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03512 – 494141 – 2023 rilasciato il 10.11.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 10.11.2033.

Classe energetica G , EP, gl, nren tot 499,89 kwh/m2/anno

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.

Non vi sono immobili esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.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).

La planimetria catastale dell'abitazione risulta conforme allo stato di fatto.

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 necessarie variazioni culturali 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**).

CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.



Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 900,00 al mq a 1.000,00 al mq**.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) indicano per le abitazioni di tipo economico ubicate nella zona Extraurbana/REG. AG. N. 1 - ZONA A - MONTAGNA DEL SAVIO E DEL MONTONE: CASTEL DELL'ALPE, FIUMICELLO, MONTALTO, FANTELLA, un costo unitario che varia da € 730 a € 960 al mq).

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori è simile rispetto ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la ricerca dei prezzi nel mercato ha riguardato una tipologia di fabbricati specifica per tipologia e ubicazione e inoltre la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di **€ 800,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle



quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente di 0,80 per le condizioni manutentive. La superficie lorda rettificata dell'appartamento con cantina ammonta a **192,00 mq**, rilevata presso l'agenzia del territorio.

Per quanto riguarda ii terreni agricoli aventi superficie di 194.230,00 mq corrispondenti a **19,423 Ha** si assume si assume il valore medio di euro **4.000,00/Ha** per ettaro.

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato, il valore ordinario dei beni pignorati (appartamento con cantina) risulta:

- abitazione 192,00 mq x 0,80 x 800 €/mq = € 122.880,00

- terreni 19,423 Ha x 4.000 €/Ha = € 77.692,00

Detrazioni al valore ordinario

a) il 10% del valore finale (misura forfetaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi risulta:

Per l'abitazione :

€ 122.880,00 – 10% = € 110.592,00. arrotondato a € **110.000,00**.

Per i terreni

€ 77.692,00 – 10% = € 69.922,80. arrotondato a € **70.000,00**.

Il valore di stima finale dei beni pignorati risulta pari ad euro:

€ 110.000,0 + € 70.000,00 = € **180.000,00**.

euro centoottantamila/00

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	192	0,8	153,60
SUPERFICIE COMMERCIALE			153,60



ABITAZIONE

DESCRIZIONE	EURO	MQ x Coeff.	VALORE
VALORE ABITAZIONE			
Valore commerciale	€ 800,00	153,6	€ 122.880,00
Detrazione 10%	€ 122.880,00	10,00%	€ 110.592,00
VALORE STIMA		in cifra tonda	€ 110.000,00

TERRENI

DESCRIZIONE	EURO	Ha catastali.	VALORE
VALORE TERRENI			
Valore commerciale	€ 4.000,00	19,426	€ 77.704,00
Detrazione 10%	€ 77.704,00	10,00%	€ 69.933,60
VALORE STIMA		in cifra tonda	€ 70.000,00

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ rispetto l'intera proprietà

Il valore della quota pignorata risulta :

Per l'abitazione **€ 110.000,00 x $\frac{1}{2}$ = € 55.000,00.**

Per i terreni **€ 70.000,00 x $\frac{1}{2}$ = € 35.000,00.**

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.

E' stata pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà; sono stati accertati gli altri comproprietari in particolare :



PORTOLANI Massimo CF. PRTMSM60B12C777E. Nato a CIVITELLA DI ROMAGNA (FC) il 12/02/1960 proprietario per $\frac{1}{2}$;
L'immobile, vista la natura del bene, non risulta divisibile.

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.

Oggetto del pignoramento è una unita edilizia (casa) di tipo isolato in Premilcuore localita Montalto Vecchio. L'immobile è costituito da un edificio a due piani entrambi collegati sia da scala interna sia con accesso diretto dall'esterno e si presenta in normali condizioni d'uso. Esso è costituito al piano terra da un bagno, una cantina, un soggiorno, una legnaia e due camere da letto. Al piano primo da sala pranzo, cucina, una camera da letto, un terrazzo ed un forno a legna esterno adiacente l'ingresso.

Si tratta di un edificio ante 01/09/1967. La struttura portante è costituita da muratura in sasso, solaio intermedio in travetti di ferro/legno e soletta collaborante in cemento. La copertura è in legno con manto in tegole tipo marsigliese. Gli infissi sono in legno con vetrocamera; le porte interne sono in legno; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista; per quanto riguarda l'acqua questa proviene da un vicino pozzo di raccolta adiacente un'altra proprietà. Il riscaldamento è ottenuto a mezzo numero due camini; uno al piano terra nel soggiorno ed uno al piano primo nella sala pranzo. E' presente un boiler di accumulo nel bagno per la produzione di acqua calda. All'interno l'immobile risulta intonacato mentre l'esterno risulta tutto "sasso a vista". Le pavimentazioni sono in monocottura tipo cotto. All'interno del fabbricato sono presenti fessurazioni che andranno ripristinate. Nella corte adiacente l'immobile vi sono alcune querce secolari vincolate dalla Regione Emilia Romagna.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 600,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.



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'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, abitazione con annessi terreni agricoli, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un lotto unico.

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

Il codice fiscale del debitore esecutato è: PRTFBA68C13D704A.

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.*

Il debitore esecutato risulta sposato in regime di separazione dei beni come risulta dai documenti anagrafici allegati.

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.*

Si allega certificato storico di residenza rilasciato dal comune di Rimini.

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 risultano 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.

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 viene effettuato per via telematica.

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 pec., 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 venivano avvisati a mezzo pec. e mail del deposito della perizia e dei relativi allegati.

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

Il CDU viene depositato.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;



- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Forli 10/11/2023

L'esperto Stimatore

Ing. Andrea Brasina

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 24 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- *ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 21_2022*
- *ALLEGATO A ES 21_2022*
- *ALLEGATO 1 ESTRATTI MAPPA PLANIMETRIA CATASTALE ES 21_2022*
- *ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 21_2022*
- *ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PROVENIENZA ES 21_2022*
- *ALLEGATO 4 CERTIFICATI DI RESIDENZA MATRIMONIO CODICE FISCALE VISURE ES 21_2022*
- *ALLEGATO 5 VALORI OMI AGRICOLI MEDI RUE_PRG_COMPARABILI ES 21_2022*
- *ALLEGATO 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ES 21_2022*
- *ALLEGATO 7 CDU ES 21_2022*

