

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 117/2020

riunita a:

Esecuzione immobiliare n. 51/2022

INTEGRAZIONE

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza / Valore Immobile

FORLI' (FC) Via dei Mille n. 5-7

Procedente: POP NPLs 2020 Srl

Esecutato: _____

Forlì, 21 febbraio 2023

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

<i>01. Comunicazione al Debitore / Custode</i>	<i>pag.03</i>
<i>02. Identificazione bene - Descrizione</i>	<i>pag.03</i>
<i>03. Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>	<i>pag.12</i>
<i>04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.13</i>
<i>05. Planimetrie immobili</i>	<i>pag.13</i>
<i>06. Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>	<i>pag.14</i>
<i>07. Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>	<i>pag.14</i>
<i>08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>	<i>pag.15</i>
<i>09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali</i>	<i>pag.16</i>
<i>10. Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>	<i>pag.16</i>
<i>11. Destinazione Urbanistica</i>	<i>pag.16</i>
<i>12. Certificazione Urbanistica</i>	<i>pag.17</i>
<i>13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>	<i>pag.17</i>
<i>14. Verifiche di Sanatoria</i>	<i>pag.18</i>
<i>15. Censo / Livello / Uso civico</i>	<i>pag.20</i>
<i>16. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.20</i>
<i>17. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.20</i>
<i>18. Censimento NCEU</i>	<i>pag.22</i>
<i>19. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso</i>	<i>pag.22</i>
<i>20. Stima Beni pignorati</i>	<i>pag.22</i>
<i>21. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni</i>	<i>pag.32</i>
<i>22. Inquadramento sintetico immobili</i>	<i>pag.33</i>
<i>23. Lotti di Vendita</i>	<i>pag.34</i>
<i>24. Codice Fiscale Debitori</i>	<i>pag.34</i>
<i>25. Certificazioni del debitore esecutato (varie)</i>	<i>pag.34</i>
<i>26. Certificato Storico Residenza (occupanti)</i>	<i>pag.35</i>
<i>27. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile</i>	<i>pag.36</i>
<i>28. Regime Fiscale Immobile</i>	<i>pag.36</i>
<i>29. Termine concesso / eventuale proroga</i>	<i>pag.36</i>
<i>30. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato</i>	<i>pag.36</i>
<i>31. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti</i>	<i>pag.36</i>

Premesso che:

- con ordinanza del 01.06.22 il G.E. Dott. Fabio SANTORO nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 08.06.22 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedenti cause riunite:

Es. Imm.re 117/2021 **POP NPLs 2020 Srl** (riunita a:

Es. Imm.re 51/2022 **CREDITO COOP. RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE**

Soc. Coop)

Esecutati: _____ - _____

- In data 08.11.22 il CTU redigeva Elaborato Peritale riguardante anche gli ulteriori immobili pignorati e/o quote pignorate nella Proc. Esecutiva Immobiliare 51/22 R.G.

- in data 13.12.22 il G.E. *"invita l'Esperto a chiarire se i Lotti in perizia in relazione al bene di Via dei Mille siano autonomi o meno, anche quanto a utenze, e in caso negativo provveda a redigere integrazione prevedendo un unico lotto, con termine sino al 27.02.23"*.

- In adempimento alla richiesta di chiarimenti 13.12.22, il CTU ha eseguito ulteriori accertamenti in capo alle argomentazioni richiamate, così di seguito relazionando.

POICHE' MOLTE RISPOSTE AI QUESITI RIMENGONO INVARIATE RISPETTO ALLA PRECEDENTE RELAZIONE PERITALE 08.11.22, SI RIPRODUCE L'INTERO ELABORATO AGGIORNANDO SOLO I PARAGRAFI A CUI SI E' RITENUTO APPORTARE MODIFICA - RIMANGONO "IN CHIARETTO" I CAPITOLI CONFERMATI.

1. avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti...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...;

Congiuntamente al Custode Giudiziale Avv. Stefania Cappelli è stato eseguito sopralluogo in data 11.07.2022, previa comunicazione ai debitori esecutati.

Successivamente si è ripreso contatto con l'Esecutato al fine di concordare nuovo sopralluogo, alla presenza anche di eventuali tecnici impiantisti delle specifiche materie (elettrico ed idraulico).

2. Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;

Forlì Via dei Mille n.5-7

Dati Catastali - Pignoramento

Quota 1/1 di Piena Proprietà su complesso immobiliare costituito da appartamenti, ufficio, garage e loc. di servizio pertinenziali e corte comune alle u.i. in palazzo storico denominato "Monsignani Sassatelli Morattini" sito in Forlì, Via dei Mille n.5-7 / Via Episcopio Vecchio.

Quota di Diritto pignorata

NCEU

- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)
- Quota 1/2 di piena proprietà (_____)

Comune di Forlì (FC) - Fg.177, Part.145

sub.13, cat.A/10, cl.2, vani 3, R.852,15

sub.14, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, R.340,86

sub.15, cat.A/3, cl.2, vani 7, R.433,82

sub.18, cat.C/6, cl.4, mq.131, R.791,57

sub.20, cat.A/2, cl.3, vani 22, R.2.726,89

sub.21, in corso di costruz.

sub.19, bcnc

NCT

Comune di Forlì (FC) - Fg.177 Part.145 mq. 1.582, Ente Urbano

Confini

- Ragioni: Via dei Mille, Via Episcopio Vecchio, part.144, part.411, part.348, part.146, salvo altri.

Catasto Terreni

Comune di Forlì (FC) - Fg.177

- part.145, mq. 1.582, Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Comune di Forlì (FC) - Fg.177, Part.145

- sub.13, cat.A/10, cl.2, vani 3, R.852,15

- sub.14, cat.A/3, cl.2, vani 5,5, R.340,86

- sub.15, cat.A/3, cl.2, vani 7, R.433,82

- sub.18, cat.C/6, cl.4, mq.131, R.791,57

- sub.20, cat.A/2, cl.3, vani 22, R.2.726,89

- sub.21, in corso di costruz.

Catastalmente intestati a:

_____ (_____) (prop.1/2)

_____ (_____) (prop.1/2) (All. 02)

Corrispondenza dati

Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Forlì Via dei Mille n.5-7

Quota 1/1 di Piena Proprietà di palazzo storico denominato "Monsignani Sassatelli Morattini" sito in Forlì, Via dei Mille n.5-7 / Via Episcopio Vecchio, composto da:

- n.3 u.i abitative

- n.1 allo "stato grezzo" (uso abitativo)
 - n.1 u.i. ad uso garage
 - n.1 u.i. ad uso ufficio,
- oltre a servizi pertinenziali esclusivi e comuni alle u.i.,
corte, ecc.

Descrizione

Trattasi di edificio di grandi dimensioni posto in centro storico del Comune di Forlì, in quartiere denominato "San Biagio".

Il complesso presenta ampia facciata in prospetto alla Via dei Mille: la sua estensione raggiunge anche la retrostante Via Episcopio Vecchio, sulla quale si affaccia con un ampio giardino e attraverso il quale sia accede all'interno mediante passo carraio.

Tutto l'edificio ha origini costruttive non definibili nel tempo, poiché inserito in un contesto storico ed in aderenza ad altri fabbricati, anche se sono evidenti importanti interventi di ristrutturazione avvenuti alla fine del secolo scorso (anni '90).

Per tale ragione tutte le componenti hanno carattere murario portante, con solai intermedi ed inclinati in latero-cemento e/o travi in legno.

Il complesso è sviluppato con forma a "C", determinando la presenza di un cortile interno, fisicamente staccato dal

giardino retrostante.

Sulla Via dei Mille si aprono due ampi accessi, che costituiscono l'ingresso all'androne pedonale (lato sx) e quello carraio (lato dx).

Tutto il complesso presenta finiture di elevato pregio, ad esclusione dell'unità abitativa al p.1° ancora allo stato di grezzo avanzato.

In questa risultano da eseguire tutte le pavimentazioni interne, battiscopa, i rivestimenti murari, porte interne, completamento impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, tinteggiature, ecc.

Si rileva come lo standard qualitativo risulti superiore nell'unità sub.20, intesa come unità padronale, all'interno della quale le finiture seppur con moderni rifacimenti, riportano ad uno stile ottocentesco (rosoni interni, porte con imbotti a rilievo e/o sagomati, pavimenti in graniglia arrotata, ecc.

In tutte le altre unità lo standard comunque decoroso risulta più simile ad altri appartamenti del centro storico, mentre nell'appartamento padronale si osserva un carattere di storicità e decoro unito alle ampie dimensioni dei vani e dei saloni che lo rendono meno comune.

In queste unità risultano utilizzate pavimentazioni gres ceramicato, legno a listoni, mosaico.

Infissi interni in legno, finestre con telaio in legno e vetrocamera, serramento in legno con anta battente: portoni di ingresso stradale e del garage in legno.

Nell'area cortilizia esterna sono presenti due scale scoperte in muratura che conducono ad altrettanti vani cantina, posti al piano sottostrada ed in posizione separata sottostante il corpo di fabbrica principale di Via dei Mille.

Entrambi gli spazi cantinati sono costituiti ognuno da un ampio vano di forma rettangolare, di profondità simile all'edificio superiore.

All'interno struttura a volta con muratura a vista, pavimentazione in gres, con presenza di elementi tecnologici ed impiantistici.

Le aree esterne presentano una buona finitura costituita:

- cortile interno in sasso/ciottolo perimetrato da marciapiedi in pietra e/o altro materiale lapideo
- giardino retro con ampi spazi a verde, alberature, e camminamenti in materiale lapideo.

Si rileva un importante cancellata esterna composta da pilastrature in ferro e ante in ferro con finiture bugnate.

N.B. - A completamento dell'indagine si conferma quanto precedentemente accertato, ovvero che tutte le u.i. risultino singolarmente autonome dal punto di vista della sola accessibilità (ovvero abbiano accesso da ingressi indipendenti

posti sulle parti comuni).

Diversamente è emerso come non vi sia al momento autonomia funzionale dal punto di vista impiantistico e delle utenze.

Tutto il complesso immobiliare, anche se così ampio, è attualmente dotato di:

- n.1 unica utenza rete gas con proprio contatore posta nel piccolo vano comune "deposito cicli" sub.19 (al servizio di tutte le u.i.);
- n.1 unica utenza rete acqua con proprio contatore posta nel piccolo vano comune "deposito cicli" sub.19 (al servizio di tutte le u.i.);



- n.1 unica utenza rete elettrica con proprio contatore all'interno di una nicchia muraria posta nell'"androne" sub.19 (al servizio di tutte le u.i.);



- n.1 unico generatore di calore (caldaia) posta nel vano "C.T." sub.19 (al servizio di tutte le u.i., ma con esclusione del sub.15);



- n.1 cogeneratore di calore posto nel vano "cantina" al p.S1 della u.i. sub.20 (al servizio di tutte le u.i.);

N.B. - Ciò determina anche una servitù gravante sull'unità sub.20, in favore di tutte le altre u.i. del complesso immobiliare.



- n.1 generatore di calore (caldaia) ad uso esclusivo della u.i. sub.15, ma sempre collegato alla rete gas in allaccio al contatore comune.



Concludendo:

Così come strutturati gli impianti, sia per l'adduzione dall'esterno delle utenze (unica rete ed unico contatore sia per gas - acqua - energia elettrica), che per la distribuzione interna degli impianti, si può affermare **la non autonomia impiantistica e delle utenze fra tutte le u.i. oggi presenti.**

Attraverso consultazione degli impiantisti che svolgono comunemente manutenzione agli impianti (nel caso anche progettisti realizzatori) si è accertato che l'indipendenza impiantistica potrebbe essere raggiunta in forma teorica, ma con imponenti e costosissime opere di modifica ed adeguamento interno in tutte le u.i., quindi sconsigliabile.

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risulterà nella verifica dei titoli d'acquisto.....;

Le porzioni pignorate risultano così intestate ai Debitori Esecutati:

- in quote di 1/2 piena proprietà ciascuno

Provenienza

Il complesso immobiliare in oggetto è pervenuto agli attuali comproprietari mediante acquisto dalla Società RE FAL di _____ & C. Snc, tramite:

- ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI a rogito Notaio _____ Forlì (FC) del 02.06.1998 Rep. 86047, trascritto

il 29.06.1998 ai nn.7626/5572.

(All.03)

*4. accerti se gravano sul bene **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari....tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2,procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive...In ogni caso provveda ad acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà...da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*

Oltre a quanto riportato Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 Notaio _____ in Faenza, allegata agli atti, si è proceduto ad una ulteriore verifica in aggiornamento allo stesso, per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sulle porzioni oggetto di accertamento, da cui NULLA EMERSO rispetto al Certificato Ipcatastale Notarile. (All.04)

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

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, sono state reperite le seguenti planimetrie:

- n.5 planimetrie catastali

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

Nulla emerso.

7. riferisca sullo **stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date...il regime...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

N.B. - alla data del sopralluogo 11.07.22 sulle porzioni immobiliari pignorate risultavano le seguenti occupazioni:

Comune di Forlì (FC) - Fg.177, part.145:

- sub.13, ufficio: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO

- sub.14, appartamento: COMODATO D'USO GRATUITO A TEMPO INDETERMINATO, sottoscritto il 02.01.2013. (All.05)

- sub.15, appartamento: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO, ma in uso agli esecutati/familiari

- sub.18, garage + loc. servizio: NESSUNA LOCAZIONE IN CORSO ma in uso agli esecutati/familiari

- sub.20, appartamento NESSUNA LOCAZIONE/OCCUPAZIONE IN CORSO
- sub.21, in corso di costruzione priva di abitabilità

8. verificati, 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.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale..., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;

Vincoli di natura urbanistica, storico-artistici

Relativamente a "...l'esistenza di..., eventuali vincoli ..., storico-artistici" si conferma quanto emerso nell'ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI a rogito Notaio _____ del 02.06.1998 Rep. 86047: "Art.5 ...vincolo a favore del Ministero della Pubblica Istruzione con sede in Roma, in quanto il "Palazzo Monsignani Sassatelli Morattini" è risultato di interesse particolarmente importante con un vincolo emesso ai sensi degli artt.1 e 2 della Legge 1° giugno 1939 n.1089, in data 07 luglio 1969, notificato in data 08.09.1969 e trascritto a Forlì il 20 settembre 1969 all'art.8781. (Scheda Imm.le SBAA - All.11)

Vincoli e/o Oneri di qualsiasi natura

- Nulla emerso
-

9. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

- Nessuna formalità/vincolo rilevati.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., 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;

Trattasi di ampio fabbricato storico ristrutturato, per il quale è prevedibile un costo per ordinaria manutenzione di €. 10.000,00 annui.

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;

Il RUE del Comune di Forlì individua gli immobili ai seguenti ambiti:

Il fabbricato nella cartografia di RUE è suddiviso in più porzioni ricadente in differenti zone omogenee:

- "A1.2 - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario" (porzione "fucsia" in affaccio a Via dei Mille)



- "A1.3 - Edifici di origine storica costituenti la prevalenza del tessuto edilizio" (porzione retro "marrone scuro" in affaccio sulla corte)

- "A1.4b - Edifici e complessi di recente edificazione compatibili con il tessuto edilizio preesistente" (porzione retro "marrone chiaro" in affaccio sulla corte)

e per le porzioni aree non edificate (corti):

- "Aree libere di valore ambientale e/o con impianto architettonico progettato" (corte interna "verde chiaro")

- "Aree libere prive di particolari valori ambientali" (corte retro lato via Episcopio Vecchio "verde scuro")

N.B. - si rimanda alla consultazione delle vigenti NTA di Rue per ogni approfondimento da effettuare al momento della aggiudicazione.

12. acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento...ove quello precedente avesse perso di validità;

Considerato che i beni pignorati sono costituiti da unità immobiliari urbane, la cui corte ha un'estensione inferiore a mq. 5.000, si omette la richiesta.

13. verifichi, con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli...dica se il

bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;

14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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...lo stato del procedimento, i costi ...e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.....legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46....d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

In risposta al quesito sono state condotte ricerche e reperiti documenti presso Archivio Comunale di Forlì.

Si elencano i titoli edilizi riscontrati:

- *Costruzione ante 1967*
- *Licenza Edilizia n.19232 del 30.08.1956– P.G.14931/56*
- *Licenza Edilizia n.21384 del 02.04.1958– P.G.4166/58*
- *Licenza Edilizia n.532 del18.07.1972– P.G.15813/73*
- *Concessione Edilizia n.963/88 – P.G. 15292/94*
- *Concessione Edilizia n.557 del 05.10.1995 – P.G. 20784/95*
- *Concessione Edilizia n.608 del 16.11.2000 – P.G. 19756/2000*
- *Rich. rilascio Abitabilità Parziale 31.01.2002– P.G. 4894*
- *DIA P.G. 73446 del 16.11.2007*
- *Scheda Tecnica Descrittiva del 22.02.2008Abitabilità Parziale 31.01.2002– P.G. 4894*

(All.06)

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi si sono riscontrate alcune difformità relative a:

sub.13 - ufficio p.T

- modifiche interne, formazione di dis. e wc, altre eventuali

COSTO SANATORIA €. 4.000,00

sub. 14 - appartamento p.T

- difformità interna vano letto / rip. (demolito e/o non realizzato)

COSTO RIPRISTINO PARETI €. 5.000,00

sub.20 - appartamento multipiano

- diversa realizzazione scala esterna cantina

- formazione di nicchie murarie in murature portanti

- mancata realizzazione parete dis. scala di servizio

- aumento sup. utile vani sottotetto

- diversa distribuzione e numero lucernari di copertura

COSTO SANATORIA e/o MESSA IN PRISTINO OPERE MURARIE CON
RELATIVI IMPIANTI €. 20.000,00

N.B. - I costi presunti saranno posti in detrazione al valore di stima complessivo.

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 alcuno dei suddetti titoli;

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

*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 dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;*

17. ove l'immobile pignorato ... siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE, in quanto rientranti nelle categorie elencate dal liart.3, comma 3, del d.lgs192/2005....nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE per le u.i. in oggetto, si è proceduto ad effettuare verifiche presso il Registro Regione E/R, da cui risulta:

Fg.177 Part.145 Sub.13

- Ape N°01764-286603-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022
- VALIDO FINO AL 31.02.2032
- CLASSE "F" EP tot 128,57 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.14

- Ape N°01764-286618-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 191,06 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.15

- Ape N°01764-286630-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 317,07 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.18

- Ape N°01764-286623-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 225,79 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.19

- Ape N°01764-286610-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 371,43 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.20 - porzione a

- Ape N°01764-286592-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 228,23 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.20 - porzione b

- Ape N°01764-286596-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 215,88 kWh/m²/anno

Fg.177 Part.145 Sub.21

- Ape N°01764-286634-2022, RILASCIATO IL 31.01.2022

- VALIDO FINO AL 31.02.2032

- CLASSE "F" EP tot 212,30 kWh/m²/anno

(All.07)

*18. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora **censiti al NCEU**, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.....;*

Si è accertata conformità planimetrica nella rappresentazione grafica di diverse u.i.

*19. verifichi qualora **accerti variazioni culturali o cambi d'uso**, 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..... ;*

Nessuna variazione necessaria, trattasi di immobili urbani.

*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 da apportare 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 risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene **venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo del complesso immobiliare in Forlì Via dei Mille 5-7, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione delle caratteristiche dell'immobile.

Come da quesito sono stati espletati quei preliminari accertamenti relativi alle indagini di mercato, sia attraverso consultazione di standard parametrici e pubblicazioni in materia, oltre ad indagini presso operatori del settore, ed infine anche raffrontando l'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (1° semestre 2022).

Sulla scorta dei risultati ottenuti con detti accertamenti, si è proceduto a quella serie di correttivi tali da conformare gli stessi all'entità oggetto di valutazione.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali", suddivise per destinazione: per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

Le dimensioni sono state verificate con misurazioni sul posto.

I valori assunti tengono in considerazione anche dell'odierno stato conservativo e/o di finitura, oltre che dell'ubicazione e di tutte le correlate componenti (in questo caso) di apprezzamento dovute allo stato conservativo e di finitura.

In particolare si annota l'elevato standard qualitativo, sia costruttivo, compreso anche in quelle porzioni comunemente definite parti comuni, ma che nel caso in specie costituiscono elemento consolidato all'interno del complesso edilizio.

Queste particolarità sono state oggetto di considerazione nella scelta del valore unitario/mq da applicare, in quanto si ritiene che l'intero complesso immobiliare contenga elementi di pregio non comunemente riscontrabili.

Quanto sopra maggiormente riscontrabile nell'appartamento padronale sub.20: per tale ragione il valore unitario €/mq

2.250,00 adottato in questo caso, si propone anche come una distinzione riqualificativa rispetto ai valori adottati €/mq 2.100,00 all'insieme delle altre porzioni.

Pertanto il valore di stima complessivo corrisponderà alla somma della u.i. sub.20 e di tutte le restanti porzioni sub.13-14-15-18-19-21.

Integrando quanto precedentemente accertato, con ultimo sopralluogo del 16.02.23, ovvero con la verifica sulla composizione impiantistica e funzionale delle varie u.i., è emerso come il complesso immobiliare, pur costituito da diverse u.i. autonomamente accessibili, invece non lo sia dal punto di vista impiantistico e funzionale dei servizi: "di fatto" si configura ad un condominio con utenze in comune.

Ai fini estimativi viene adottato procedimento di stima "tecnico-comparativo" ritenuto il più idoneo al caso in specie, contemplando anche queste peculiarità come sotto riportate.

Trattandosi infatti di edificio di grande importanza ed estensione, si differenzia dai comuni fabbricati definiti condominiali, per l'elevato standard qualitativo e costruttivo anche di tutte quelle porzioni individuate alle "parti comuni": in questo caso risultano infatti perfettamente integrate nel contesto qualitativo del complesso divenendo quasi parte dello stesso.

Ad esempio gli androni di accesso sia pedonale che carraio, per loro conformazione e finitura, costituiscono un elemento perfettamente integrato nell'edificio.

Allo stesso modo quella parte di corte interna ai corpi di fabbrica collegata all'ampio giardino posto sul retro in affaccio (accessibile anche dalla Via Episcopio Vecchio), assume una tangibile valenza rispetto a quella che comunemente attribuita alle "corti" (ad esempio nei fabbricati condominiali classici).

Per le suddette ragioni anche tutte queste parti comuni, determinando un arricchimento complementare delle unità stesse, verranno a costituire parte della consistenza planimetrica da considerare ai fini estimativi.

La loro diversità di funzione viene comunque distinta ed apprezzata secondo propri coefficienti di adeguamento, tali da uniformarle alle restanti superfici convenzionali.

Vista la conformazione dell'edificio nel suo complesso, pur definendo che il tutto sia identificabile in **LOTTO UNICO**, il Perito ritiene comunque procedere al calcolo delle consistenze secondo la conformazione delle varie u.i. catastali pignorate (compreso quindi gli abbinamenti già in essere fra ogni singola unità principale e le sue pertinenze).

- "ALEA" -

- Detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

- VENDITA LOTTO UNICO -

Trattandosi di complesso immobiliare di così ampie dimensioni e quindi di grande valenza economica, la cui composizione lo porta a definirsi come LOTTO UNICO, ritento ciò una situazione commerciale poco frequente, quindi da restringere il ventaglio dei possibili interessati all'acquisto, il Perito ritiene che questi particolari fattori ne determinino una minore appetibilità, pertanto assumendo discrezionalmente un deprezzamento forfettario quantificato in un ulteriore 10% rispetto al valore complessivo di stima.

- COSTI SANATORIA / REGOLARIZZAZIONI -

- Al valore di stima verrà sottratto il costo ipotizzato per eseguire Sanatorie e/o messe in pristino precedentemente quantificate.

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

**Complesso Immobiliare
Forlì Via dei Mille n.5-7
LOTTO UNICO**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

DELL'INTERO COMPLESSO

Per semplicità di lettura e di verifica, sebbene il complesso venga trattato come un unico Lotto, il calcolo delle superfici "reali/convenzionali" viene esposto corrispondentemente alla conformazione delle odierne u.i. catastali

sub.20 - appartamento + cantine + servizi pertinenziali

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.S1

- cantine

mq.	148,57 x 0,30 =		mq. 44,57
-----	-----------------	--	-----------

p.T

- servizi pertinenziali (compreso scala)

mq.	57,70 x 0,70 =		mq. 40,39
-----	----------------	--	-----------

- cavedio

mq.	29,00 x 0,20 =		mq. 5,80
-----	----------------	--	----------

- rip. androne (fianco ascensore)

mq.	4,00 x 0,20 =		mq. 0,80
-----	---------------	--	----------

p.1°

- corpo scala padronale

mq.	33,18 x 0,50 =		mq. 16,59
-----	----------------	--	-----------

- appartamento padronale

mq.	424,00 x 1,00 =		mq. 424,00
-----	-----------------	--	------------

- balcone p.1°

mq.	4,80 x 0,30 =		mq. 1,44
-----	---------------	--	----------

p.2°

- servizi pertinenziali retro(escl. scala)

mq. 73,42 x 0,60 = mq. 44,05

- appartamento padronale (esc. scala)

mq. 340,38 x 0,80 = mq. 272,60

- scala nord (50%)

mq. 11,47 x 0,50 x 50% = mq. 2,86**Sup. Convenzionale sub.20 mq. 853,10****sub.13 - ufficio p.T**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T.

- ufficio (porzione h.max)

mq. 85,95 x 1,10 = mq. 94,54

- ufficio (porzione h.ribassata)

mq. 18,55 x 0,50 = mq. 9,27**Sup. Convenzionale (u.i) mq. 103,81****sub. 14 - appartamento p.T**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T.mq. 99,85 x 1,00 = mq. 99,85**Sup. Convenzionale (u.i) mq. 99,85****sub.15 - appartamento p.T/1°**

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T

- appartamento

mq. 184,10 x 1,00 = mq. 184,10

- ballatoio/soppalco

mq. 17,69 x 0,60 = mq. 10,61

p.1°

- appartamento (esclusa scala interna)

mq. 31,35 x 1,00 = mq. 31,35

Sup. Convenzionale (u.i) mq. 226,08

sub.18 - garage p.T

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T

- garage (porzione fronte cortile)

mq. 45,37 x 0,60 = mq. 27,22

- garage (porzione lato Via dei Mille)

mq. 39,46 x 0,50 = mq. 19,73

- servizi (porzione lato androne)

mq. 73,19 x 0,40 = mq. 29,28

Sup. Convenzionale (u.i) mq. 76,23

sub.21 - appartamento al grezzo p.1°

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

p.T

- appartamento allo stato grezzo (escl. scala)

mq. 155,40 x 0,40 = mq. 62,16

- scala nord (50%)

mq. 11,47 x 0,50 x 50% = mq. 2,86

Sup. Convenzionale (u.i) mq. 65,02

sub.19 - BCNC parti comuni

PARTI COMUNI

- androne pedonale Via dei Mille 5

mq. 65,00 x 0,20 = mq. 13,00

- androne carraio Via dei Mille 7

mq. 35,00 x 0,20 = mq. 7,00

- cortile interno

mq.179,00 x 0,10 = mq. 17,90

- giardino

mq.620,00 x 0,05 = mq. 31,00

- deposito bici / CT

mq. 34,00 x 0,30 = mq. 10,20

sommano

mq. 79,10**Sup. Convenzionale sub.13-14-15-18-19-21****mq. 650,09****CALCOLO VALORE "INTERO"**

sub.20 - appartamento + cantine + servizi pertinenziali
--

mq. 853,10 x €/mq. 2.250,00 = €. 1.919.475,00

sub.13 - ufficio p.T

sub. 14 - appartamento p.T

sub.15 - appartamento p.T/1°

sub.18 - garage p.T

sub.21 - appartamento al grezzo p.1°

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...con previsione degli eventuali conguagli in denaro 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;

Il Pignoramento insistendo sulle due quote di 1/2 della Piena Proprietà cad., materialmente riconduce all'intero della Piena Proprietà.

Si conferma il fatto che il complesso immobiliare non risulti comodamente divisibile secondo le quote di provenienza.

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,)......fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

<p>LOTTO UNICO - Fg. 177 - Part.145 - sub.13-14-15-18-19-20-21 complesso abitativo - ufficio - pertinenze esclusive e comuni</p>

QUOTA 1/1 P.P. su complesso abitativo - ufficio - pertinenze esclusive e comuni

Stato di conservazione: buono

Viabilità: principale

Ristrutturazione fabbricato: 1995/2002

Sup. Convenzionale totale: = mq.1.503,19

Valore locativo dell'immobile in €/annui 60.000,00

VALORE LOTTO UNICO (quota 1/1 p.p.)

€. 2.600.000,00 €/duemilioneiseicentomila

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, ecc.;

Relativamente alla composizione dei Lotti, rimandando a quanto espressamente motivato al precedente paragrafo 20), si definisce la vendita in LOTTO UNICO.

Vista la consistenza fisica del complesso immobiliare, non risulta possibile alcuna operazione di frazionamento.

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

_____ - C.F. _____ acquisito tramite
Certificazione rilasciata da Agenzia delle Entrate

_____ - C.F. _____ acquisito dalla
documentazione catastale. (All. 08)

25. acquisisca copia Certificato di Stato Civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'Estratto di Matrimonio da cui risultino le annotazioni.....

Verificato lo stato civile degli esecutati da cui risultano tra loro coniugati, si è proceduto all'acquisizione dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso il

Comune di _____, da cui si riporta che:

"Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di _____ al n. _____
P.2 S.A anno _____ risulta che il giorno 11 del mese di _____
dell'anno _____ hanno contratto matrimonio in _____ (____) _____
_____ (_____ - _____ - __) e _____ (____
_____ - _____ - __).

Annotazioni: Con atto in data _____ è stata stipulata
convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei
beni. (All.09)

26. acquisisca inoltre il **Certificato Storico di Residenza degli occupanti l'immobile
pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.....**

Fg.184 Part.214 sub 14

occupato da:

- _____

nat_ il _____ in _____ (_____)

(C.F. _____)

- _____

nat_ il _____ in _____ (_____)

(C.F. _____)

- _____

nat_ il _____ in _____ (____)

(C.F. _____)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA DEI MILLE N. 5 - Interno: 3

Comune FORLÌ (FC)

(All.10)

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

Nulla emerso.

*28. Provveda a verificare il **regime fiscale dell'immobile** (vendita soggetta ad imposta di registro)*

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati mediante *ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI* a rogito Notaio _____ in Forlì (FC) del _____ Rep. _____, trascritto il _____ ai nn.____/_____.

*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;*

Nessuna proroga necessaria.

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...

31. provveda 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 Giudice.

Copia del presente elaborato peritale, è stata trasmessa al
Debitore esecutato, al Creditore procedente, ai soggetti
intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC. (All.12)

Forlì, 21.02.23

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI