

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 13/23

promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

Esperto designato: *****

Sommario

1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.6
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.7
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.7
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.7
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.7
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.8
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.8
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.8
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.8
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.9
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.9
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.9
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.10
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.10
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.11
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.11
17.		Verifica esenzione A.P.E.	Pag.12
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.13
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.13
20.		Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.13
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.14
	20.2	Fonti delle informazioni	Pag.14
	20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.15
	20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.16
21.		Pignoramento in una o più quote... comoda divisibilità	Pag.16
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.17
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.18
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.18
25.		Stato civile del debitore.....	Pag.18
26.		Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.19
27.		verifichi la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali	Pag.19
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.19
29.		Istanza di proroga	Pag.19
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.19
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.19
32.		CDU per aggiudicazione	Pag.20
33.		Note	Pag.20
34.		Elenco Allegati	Pag.20

Io sottoscritto ***** , con Studio Professionale in Forlì, *** *.
***** , iscritto all'Ordine degli ***** della provincia di Forlì-
Cesena al ***** , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04-04-2023 dal G.E.
***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo
aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 14-06-
2023, descrivo quanto segue:

N° 1 LOTTO

01) avvisi, 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 è stato avvisato, all'indirizzo desunto dalla procedura. Alla data ed ora indicati nella seconda comunicazione, il sopralluogo è regolarmente avvenuto in presenza del Custode e degli occupanti gli immobili **(v. Doc. 1- 1° comunicazione e 2° comunicazione)**.

02) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono 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;

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA'

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobili siti in Comune di Gatteo (FC)
sul, così identificati:

- Immobile residenziale ed autorimesse siti nel Comune di Gatteo, Loc. Sant'Angelo in via Aldo Moro n°28, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 6,17,18 e 3 (BCNC)**;



Via Aldo Moro, n°28 – Gatteo, Loc. Sant'Angelo (FC)

2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 6** categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3.5
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 17** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.22
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 18** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.19
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 3** categoria BCNC ai sub.6,17,18 (corte).

Intestati a: ***** proprietà per 1/1;

(ved. Doc. 2 – Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIA)

b) Confinanti

Il bene confina con: Ragione: Fg.10 part.Ila 674 sub.7 e 9, stessa proprietà;

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro.

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Appartamento e servizi in condominio, oltre a corte esclusiva. Il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto di pignoramento risulta essere un edificio residenziale isolato che si sviluppa per quattro piani fuori terra ed è sito in Comune di Gatteo, località Sant'Angelo in Via Aldo Moro: composto da un corpo a base quadrangolare sorge su di una porzione di area costituita da una particella di terreno di mq. 601 (Ente Urbano) catastalmente identificata alla particella 674 del Foglio 10 con accessi carrabili e pedonali da detta via. Esternamente presenta prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di conservazione e copertura a più falde. I beni immobili oggetto di pignoramento risultano composti da:

Sub.6 - appartamento ai piani terra e primo con accesso da scala esterna che dalla corte esclusiva (sub.3) conduce al primo piano: l'unità risulta così distribuita: al primo piano si trovano il soggiorno/pranzo (l'ampio balcone funge da sbarco per la scala esterna) un piccolo disimpegno che collega il bagno, la scala interna che conduce ai locali di servizio del pianoterra e la camera da letto con balcone; al piano terra ci sono: un bagno ed un disimpegno/lavanderia dal quale, tramite la scala interna, è possibile accedere al piano superiore.

Sub.17 – Autorimessa: si tratta di un ampio locale che tramite due porte interne si collega sia all'abitazione (sub.6) che all'altra autorimessa di proprietà.

Sub.18 - Autorimessa: si tratta di un vano ad "L" di minor dimensione e comunicante con l'altra autorimessa.

Sub.3 – Corte esclusiva: ampia area esterna alla quale si accede da e per tutte le unità immobiliari suindicate. Nell'angolo sud è stata installata una "casetta in legno".

Per quanto riguarda le finiture esse sono uniformi per tutti i piani e troviamo: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, nei servizi igienici sanitari rivestimento ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti sono

sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo (con CT esterna sul balcone) con sistema ad elementi radianti privi di valvola termostatica: si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

La proprietà, comprensiva di corte esclusiva ha una superficie commerciale complessiva di mq 133 ca.. Durante il sopralluogo sono emerse sostanziali difformità.

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi buono. **(Doc.3 rilievo fotografico).**

03) *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.*

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di: ***** (** *****) proprietà per 1/1, come risulta da Atto di Compravendita del 23 marzo 2005 Rep. n. 8745, trascritto il 26/03/2005. **(Ved. Doc.4 – Atto).**

04) *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 acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 31 marzo 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il

25/01/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Doc.5- Ispezione e Certificato notarile).**

05) *prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

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

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

07) *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 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;*

I beni immobili risultano occupati dal debitore esecutato unitamente al nucleo familiare.

08) *verifichi, 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 di natura condominiale o 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;

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. Non risultano vincoli particolari di R.U.E., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "..resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. del Comune Gatteo, per futuri interventi edilizi.

09) *verifichi 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;*

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono 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;*

L'immobile oggetto della presente relazione non è costituito in condominio. Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

il terreno, su cui sorge il fabbricato, distinto al Catasto del Comune di Gatteo al Foglio 10 Particella n. 674 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

PARTE II Norme - elaborato B.2

VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE (elaborato cartografico VINC 2a e VINC 2b)

Foglio	Particella	VINCOLO/TUTELA	Normativa
10	674	Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei Aree di potenziale allagamento Alluvioni frequenti	PTCP artt. 27-28PAI art. 6Reticolo secondario Delibera_5_PGRAPo

PARTE III Norme - elaborato B.2

CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (elaborato cartografico B.3)

Foglio	Particella	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
10	674	601,00	A10 - Ambiti urbani consolidati	Parte III Titolo VIII Art. 3.10

RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio

Norme - elaborato R.A Cartografia - elaborato R.B.2

Foglio	Particella	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
10	674	601,00	A10-4 - Tessuti residenziali pianificati	Disposizioni generali ambiti urbani consolidatiParte IVParametri specifici ambitoParte IV Art. 4.3.1“Funzioni ammesse”Art. 4.4.2“Lotti minimi”Art. 4.5.1“Distanze”Art. 4.5.2“Parametri dimensionali”Art. 4.8.4 “Prescrizioni specifiche subambito A10-4

12) acquisisca 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;

L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Gatteo il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), **N.015/2024** del **18/01/2024** (v. doc. 6).

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 ed 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;

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Gatteo risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 50/03 del 03/09/2003 Prot. N.5099 per nuova costruzione di edificio residenziale;
- D.I.A. n.149/04 del 25/11/2004 in variante al Permesso di Costruire n. 50/03 del 03/09/2003 Prot. N.5099;

13.1) Irregolarità e difformità

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

Piano terra

- È stata realizzata una “casetta in legno di mq. 13,00 circa nell’angolo sud della corte esclusiva (sub.3);
- Le due autorimesse (sub.17 e 18) sono state adibite a civile abitazione trasferendo in detti ambienti la zona soggiorno e cucina dell’abitazione;

Piano primo (sub.6)

- L’ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura è stato adibito a camera da letto;
- L’ampia camera da letto, tramite la realizzazione di tramezzi interni, è stata suddivisa in due camere singole separate da un corridoio.

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall’art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nel dettaglio si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano terra

- È stata realizzata una “casetta in legno di mq. 13,00 circa nell’angolo sud della corte esclusiva (sub.3);

- Le due autorimesse (sub.17 e 18) sono state adibite a civile abitazione trasferendo in detti ambienti la zona soggiorno e cucina dell'abitazione;

Piano primo (sub.6)

- L'ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura è stato adibito a camera da letto;
- L'ampia camera da letto, tramite la realizzazione di tramezzi interni, è stata suddivisa in due camere singole separate da un corridoio.

Si allega schema grafico di rilievo difformità (**Doc.7- rilievo e difformità**).

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche nella destinazione d'uso di alcuni ambienti nonché dei dovuti ripristini (comprese le demolizioni) per le opere non sanabili. I costi per le opere di ripristino ed i costi per le sanzioni, data la complessità della situazione rilevata, non sono al momento esattamente quantificabili. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli¹ possono essere valutati indicativamente in €. 6.000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

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;*

.....
Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03) della perizia.

16) *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore*

¹ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, autorizzazioni per scarichi, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative alle prestazioni professionali impiantistiche (per i quali è necessaria una valutazione tecnico-professionale).

(così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 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'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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;

Dall'esame della documentazione, l'immobile è risultato privo di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 31/01/2024 valido fino al 31/01/2034 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 212,90 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia (**Doc.8-A.P.E.**).

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;*

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili di seguito identificati ed elencati:

- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 17** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.22
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 18** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.19

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

18) provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conferma e proceda, se è necessario, all'accatastamento. salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad €. 3.000,00);

Omissis

19) verifichi, qualora accerti variazioni colturali 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 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);

Omissis

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 ed 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);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **"più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso residenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona suburbana), della caratteristica della Unità Immobiliare. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "normale"**) **rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo)** e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla **superficie commercialmente vendibile**, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da **fonti informative già note allo stesso**, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Gatteo) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, **oltre** ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi **solo** alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta

oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Gatteo). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€. 1.400,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobili ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

Proprietà per 1/1
sull'intero

Sub.6 abitazione	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
Superficie principale (p1)	62,00	c.	2,70 c.	100%	62,00
balconi e scala e.(pt-1)	16,00	c.		35%	5,60
Superficie accessoria (pt)	9,60	c.	2,30	60%	5,76
			Mq. Comm. Circa		73,36
Sub.17 autorimessa	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	26,00	c.	>3,00 c.	50%	13,00
			Mq. Comm. Circa		13,00
Sub.18 autorimessa	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	21,00	c.	>3,00 c.	50%	10,50
			Mq. Comm. Circa		10,50
Sub.3 corte	Superficie		H vani	%	Superficie commerciale
Superficie corte	185,00	c.		20%	37,00
			Mq. Comm. Circa		37,00

TOTALI Mq. Comm. Circa

133,86

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 133.86 c. x €/mq 1.400,00 = € 187.404,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € € 187.404,00 (eurocentoottantasettemilaquattrocentoquattro/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 18.740,40
- Riduzione di valore per oneri di ripristino e/o sanatoria= €. 6.000,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 162.663,60

arrotondato ad € 163.000,00 (eurocentosessantatremila/00)

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;

Nel caso di specie **risulta pignorata la quota di 1/1** sull'intero delle unità immobiliari site nel Comune di Gatteo, (FC) loc. Sant'Angelo alla via Aldo Moro, n°28, identificata catastalmente al NCEU del suddetto comune al:

- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 6** categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3.5
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 17** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.22
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 18** categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.19
- **Foglio 10 Particella 674 Subalterno 3** categoria BCNC ai sub.6,17,18 (corte).

Intestati a: ***** proprietà per 1/1;

Le quali, per le caratteristiche oggettive che presentano, non sono divisibili.

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;

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Appartamento e servizi in condominio, oltre a corte esclusiva. Il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto di pignoramento risulta essere un edificio residenziale isolato che si sviluppa per quattro piani fuori terra ed è sito in Comune di Gatteo, località Sant'Angelo in Via Aldo Moro: composto da un corpo a base quadrangolare sorge su di una porzione di area costituita da una particella di terreno di mq. 601 (Ente Urbano) catastalmente identificata alla particella 674 del Foglio 10 con accessi carrabili e pedonali da detta via. Esternamente presenta prospetti intonacati e tinteggiati in buono stato di conservazione e copertura a più falde. I beni immobili oggetto di pignoramento risultano composti da:

Sub.6 - appartamento ai piani terra e primo con accesso da scala esterna che dalla corte esclusiva (sub.3) conduce al primo piano: l'unità risulta così distribuita: al primo piano si trovano il soggiorno/pranzo (l'ampio balcone funge da sbarco per la scala esterna) un piccolo disimpegno che collega il bagno, la scala interna che conduce ai locali di servizio del pianoterra e la camera da letto con balcone; al piano terra ci sono: un bagno ed un disimpegno/lavanderia dal quale, tramite la scala interna, è possibile accedere al piano superiore.

Sub.17 – Autorimessa: si tratta di un ampio locale che tramite due porte interne si collega sia all'abitazione (sub.6) che all'altra autorimessa di proprietà.

Sub.18 - Autorimessa: si tratta di un vano ad "L" di minor dimensione e comunicante con l'altra autorimessa.

Sub.3 – Corte esclusiva: ampia area esterna alla quale si accede da e per tutte le unità immobiliari suindicate. Nell'angolo sud è stata installata una "casetta in legno".

Per quanto riguarda le finiture esse sono uniformi per tutti i piani e troviamo: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera,

pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, nei servizi igienici sanitari rivestimento ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti sono sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo (con CT esterna sul balcone) con sistema ad elementi radianti privi di valvola termostatica: si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica. La proprietà, comprensiva di corte esclusiva ha una superficie commerciale complessiva di mq 133 ca.. Durante il sopralluogo sono emerse sostanziali difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi buono.. **La superficie commerciale complessiva è di mq 133,00 circa. L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.**

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 4,30 ed 6,00 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 133,00 x €. 4.30 = €. 570,00 e mq 133,00 x €. 6,00 = €. 798,00 da cui canone medio mensile= €. 684,00 (**canone medio mensile arrotondato = €. 680,00**).

23) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;*

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere un'abitazione con servizi e corte esclusiva all'interno di fabbricato plurifamiliare. A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritiene il bene immobile non divisibile. LOTTO UNICO.

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

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente: ***** (**
*****)

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 annotazione 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;*

Si allega Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nessuna annotazione.
(Doc.9- Estratto Atto di matrimonio).

26) *acquisisca inoltre il certificato 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;*

Omissis

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;*

Omissis

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;*

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

29) *formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;*

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

31) *provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) 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;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

34) ALLEGATI

- | | |
|---------|--|
| DOC. 1) | COMUNICAZIONI SOPRALLUOGO |
| DOC. 2) | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| DOC. 3) | FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO |
| DOC. 4) | ATTI DI PROVENIENZA |
| DOC. 5) | RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOCATASTALI |
| DOC. 6) | CDU |
| DOC. 7) | RILIEVO DIFFORMITA' |
| DOC. 8) | APE |
| DOC. 9) | ESTRATTO ATTO MATRIMONIO |

Forlì, 21 FEBBRAIO 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore