

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. **166/2021** R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozzi

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.18
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.19
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.20
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.21
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.22
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.23
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.23
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.24
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.25
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.28
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.29
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.29
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.29
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.30
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.30
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.31
20.1) CRITERI ADOTTATI	
20.2) FONTI INFORMAZIONI	
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.33
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.34
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.35
24) CODICE FISCALE	pag.35
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.36
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.36
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.36
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.36
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.37
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.37
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.37
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.38
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.39

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 9 dicembre 2022 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato un sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata all'Avv. _____, difensore nominato del debitore esecutato, tramite comunicazione di posta elettronica certificata in data 30 marzo 2023 all'indirizzo risultante agli atti.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di giovedì 27 aprile 2023 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, del Sig. Alessandro D'Aurora per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato e del Sig. _____ quale occupante dell'immobile in virtù di contratto di locazione.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, qui di seguito, brevemente riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione facenti parte di un maggiore complesso condominiale e site nel Comune di Dovadola (FC), in via Rio Castello civico n.7 interno n.5.

L'immobile è ubicato all'interno del perimetro del centro storico del Comune medesimo caratterizzato da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Trattasi di un appartamento mansardato disposto su un unico livello al piano terzo e costituito da un maggiore locale pranzo-soggiorno oltre ad una camera letto e un servizio igienico opportunamente disimpegnati.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso la corte comune, censita come b.c.n.c. e identificata con il subalterno 45, il portone d'ingresso al condominio identificato con la numerazione civica 7, il vano scala comune, censito come b.c.n.c. e identificato con il sub.41, fino al piano terzo e la porta individuata con il numero interno 5.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Inquadramento generale



Inquadramento di dettaglio



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dovadola, con i seguenti dati censuari:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di DOVADOLA (D357) (FO)

Foglio 16 Particella 98 Subalterno 37

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di DOVADOLA (D357) (FO)

Foglio 16 Particella 98

Classamento:

Rendita: Euro 271,14

Categoria A/4^a), Classe 4, Consistenza 3 vani

Foglio 16 Particella 98 Subalterno 37

Indirizzo: VIA RIO CASTELLO n. 3 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 58 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord- con l'unità immobiliare ad uso abitazione censita con il subalterno 38, ad est presenta un affaccio esterno, confina lungo il lato nord con le unità immobiliari sub.41 e 36 rispettivamente vano scala comune e abitazione ed infine lungo il lato ovest con il sopradescritto sub.36 oltre ad un ulteriore affaccio esterno.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2023

Dati identificativi: Comune di DOVADOLA (D357) (FO)

Foglio 16 Particella 98

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di DOVADOLA (D357) (FO)

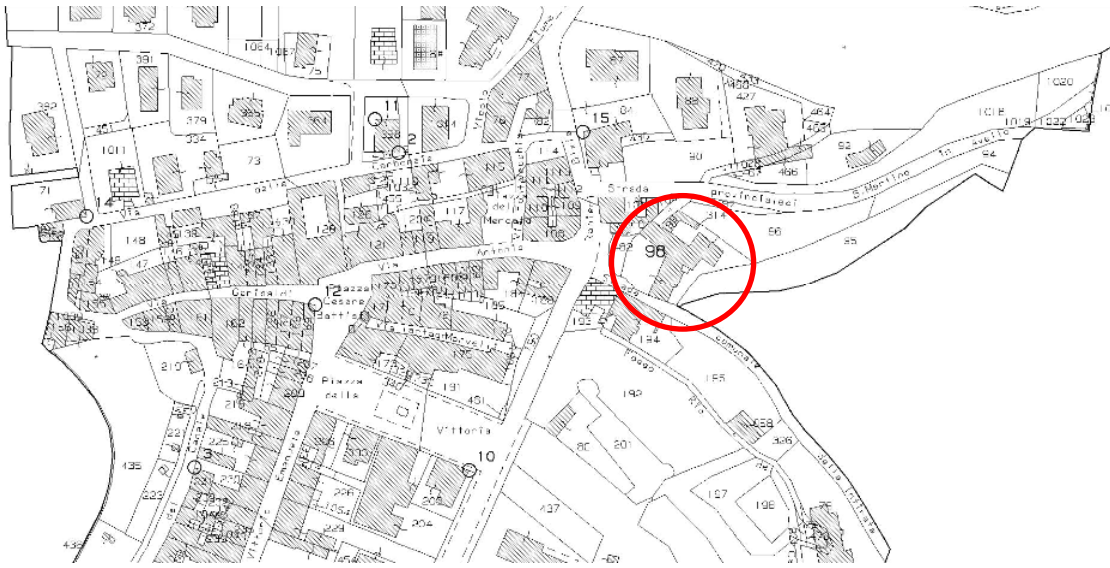
Foglio 16 Particella 98

Classamento:

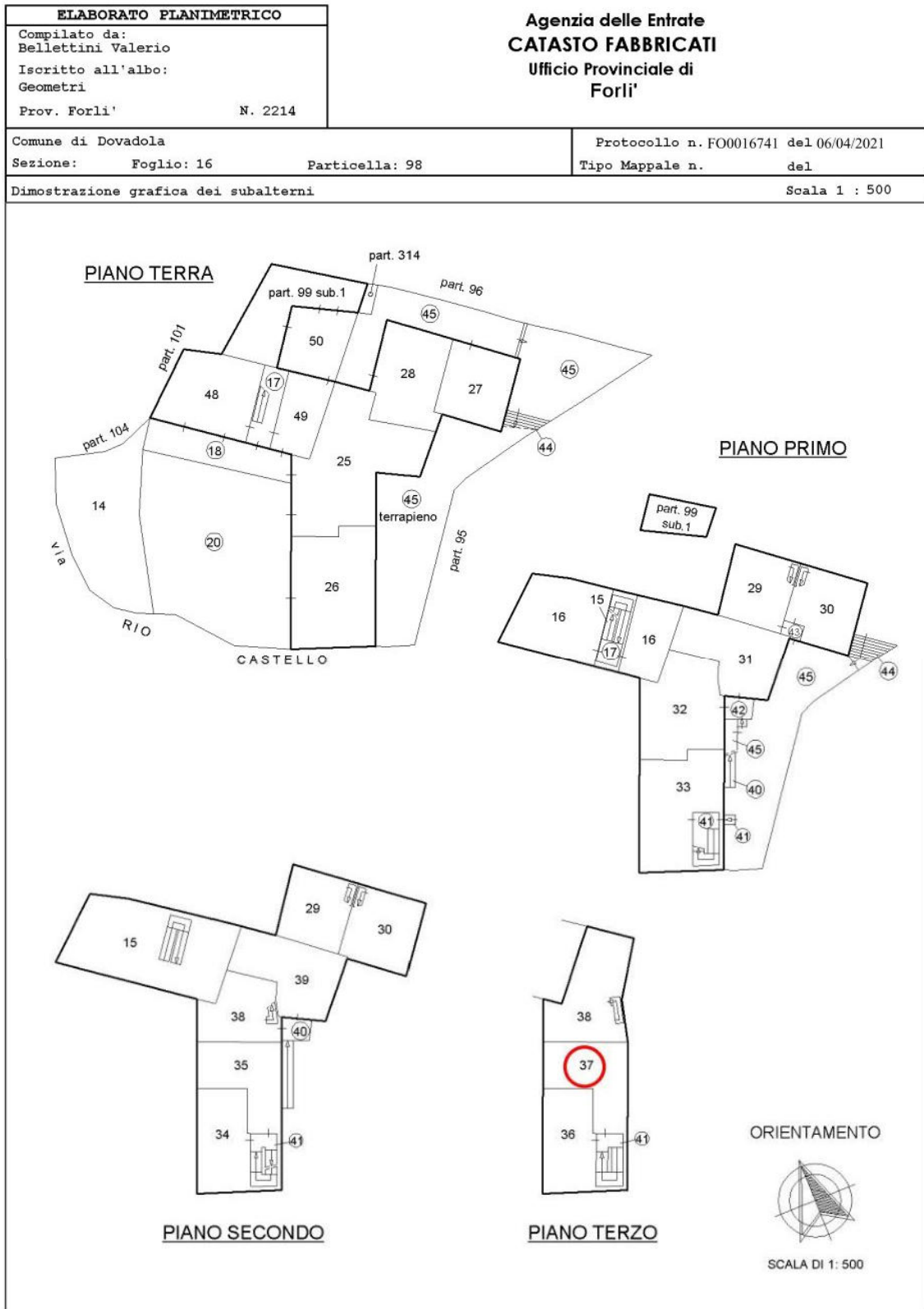
Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.250 m²

Estratto del foglio di mappa catastale



Dimostrazione grafica dei subalterni



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare; ciò potrà avvenire solamente in seguito al ripristino dello stato assentito a cura dell'acquirente.

02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI.

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione facenti parte di un maggiore complesso condominiale e site nel Comune di Dovadola (FC), in via Rio Castello civico n.7 interno n.5.

L'immobile è ubicato all'interno del perimetro del centro storico del Comune



medesimo caratterizzato da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui fanno parte i beni oggetto di perizia, i cui lavori di restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero abitativo sono terminati nel 2005, risulta costituito da un singolo edificio, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da n.17 unità abitative oltre a parti comuni e due locali deposito.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso la corte comune, censito come b.c.n.c. e identificato con il subalterno 45, il portone d'ingresso al condominio identificato con la numerazione civica 7, il vano scala comune, censito come b.c.n.c. e identificato con il sub.41, fino al piano terzo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente in un maggiore locale pranzo-soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno è possibile accedere alla camera letto ed al servizio igienico dell'abitazione.



Nell'appartamento sono presenti impianti apparentemente a norma con

impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia murale a gas, posta in

una nicchia adiacente la porta d'ingresso, con sistema di distribuzione del calore a radiatori.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore nero.

Le finiture dell'appartamento sono generalmente discrete e costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nel servizio igienico sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".



Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte "tamburate" con finitura di color noce, mentre quelli esterni sono in legno.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista interna piano terzo - locale pranzo-soggiorno



Vista interna piano terzo – locale pranzo-soggiorno



Vista interna piano terzo – locale bagno



Vista interna piano terzo – locale bagno



Vista interna piano terzo - locale camera letto



Vista interna piano terzo - locale camera letto



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

I beni pignorati risultano in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 15 marzo 2004 ai rogiti della Dott.ssa Cristina Scozzoli, Notaio in Forlì, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.3845 Raccolta n.2226 e trascritto a Forlì il 23 marzo 2004 R.G.n.5211 R.P.n.3385.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza l'immobile di civile abitazione è censito con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

03.2.2) VINCOLI e\o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

La porzione di fabbricato è venduta con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del C.C.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

La piena proprietà sull'intero era pervenuta alla Società con Atto di Compravendita del 25 marzo 2003 ai rogiti del Notaio Marco Maltoni, Notaio in Forlì, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.2823 Raccolta n.1630 e trascritto a Forlì il 3 aprile 2003 artt.4219-4220.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile, il tutto aggiornato fino alla data del 6 settembre 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore ad eccezione di:

- *ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 752 Registro Generale 5166 Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 2824 del 25/03/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1238 del 2003*

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Dovadola e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) 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;

Presso i competenti uffici dell'Agazia delle Entrate della Provincia di Salerno, Ufficio Territoriale di Pagani, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risulta registrato un contratto di locazione del 18/02/2020 n.951 serie 3T.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni quattro con decorrenza dal 17/02/2020 e scadenza al 16/02/2024, con un canone annuo pari a € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) che si ritiene congruo in riferimento agli attuali parametri di mercato.

(ALL.9 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Dovadola hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

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 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 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

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.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

09) PROVVEDA A VERIFICARE 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto è per sua natura un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del Codice-Civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere allo Studio Palopoli Francesco - Amministrazioni Condominiali la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolte nei due anni precedenti la data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

In base al consuntivo di bilancio 2022-2023 con chiusura al 30/04/2023, risulta in regola con le spese condominiali.

Per l'anno 2023-2024 non è stato ancora approvato il preventivo di bilancio e pertanto non ci sono ancora versamenti da effettuare.

Relativamente alle spese condominiali ordinarie, in sede di sopralluogo era stato verificato con il conduttore un onere pari a circa € 350,00 annui.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... 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'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il terreno su cui l'intero fabbricato è eretto è minore di mq 5.000.

Si rimane comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando apposita istanza tramite posta elettronica certificata ai preposti uffici del Comune di Dovadola.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 e successivamente autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Dovadola in data 24 dicembre 2002 protocollo n.6398 per opere di restauro e risanamento conservativo;
- Denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune in data 4 marzo 2004 prot. n.1230 per opere di variante ai procedimenti sopracitati;
- Denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune in data 7 luglio 2004 prot. n.3609 per opere di variante ai procedimenti sopracitati;
- Denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune in data 15 febbraio 2005 prot. n.816 per opere di variante ai procedimenti sopracitati;
- Scheda tecnica descrittiva presentata al medesimo Comune in data 12 agosto 2005 prot. n.4784;
- Scheda tecnica descrittiva presentata al medesimo Comune in data 14 settembre 2005 prot. n.5378;

13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dovadola, risultano richiesti i seguenti documenti:

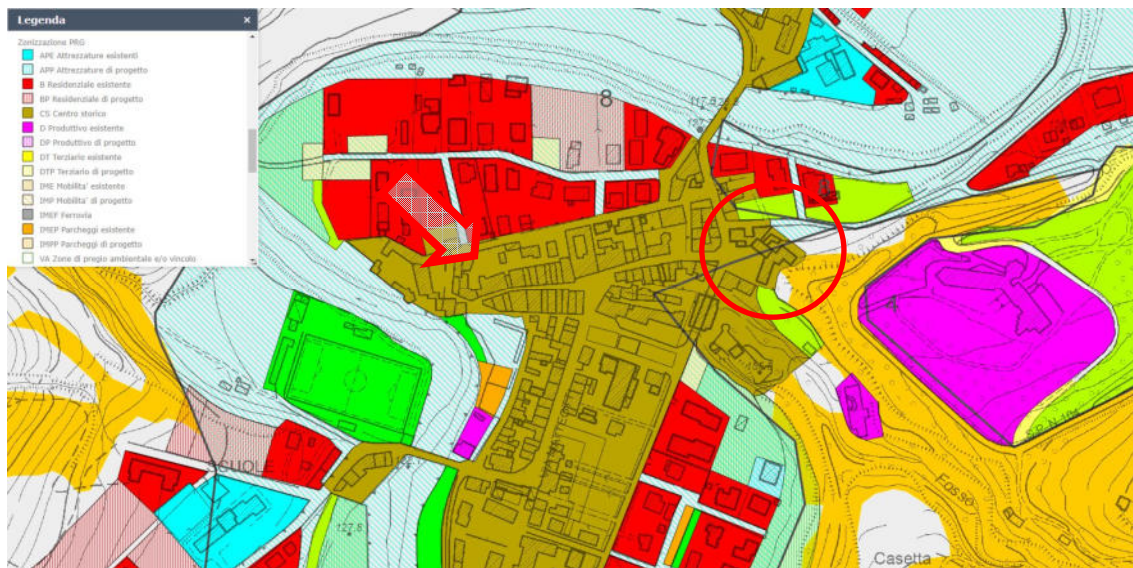
(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI;

Il bene immobile oggetto di perizia risulta classificato nello Strumento Urbanistico del come segue:

Estratto cartografico Piano Territoriale Coordinamento Provinciale - Forlì-Cesena



Legge regionale n.20/2000: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO Art. A-7 Centri storici

1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati

e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.

2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.

3. Nei centri storici:

a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perchè destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

5. Il POC, coordinando e specificando le previsioni del PSC, disciplina gli interventi diretti: al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

6. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

Le contropareti interne in cartongesso poste in adiacenza alle pareti esterne possiedono una diversa conformazione;

I lucernai posti nel solaio di copertura presentano un diverso andamento e/o posizionamento;

Sono state rilevate altezze interne inferiori a quanto graficamente indicato.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Le difformità descritte potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una nuova pratica presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Dovadola al foglio 16 mappale 98 subalterno 37, è risultato già provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 201,35 kWh/mq/anno.

Attestato di prestazione energetica N. 06202-137356-2014 rilasciato il 12/11/2014 e valido fino al 12/11/2024.

(ALL.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

Per l'immobile in questione, come indicato al punto precedente, vige l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in caso di trasferimento di proprietà.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... 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...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...;

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

20.1) CRITERI ADOTTATI;

Lo scrivente E.S. ritiene corretto esprimere un giudizio di stima adottando il criterio del più probabile valore di mercato da determinarsi attraverso un procedimento comparativo mono-parametrico nel quale saranno adottati prezzi medi unitari rilevati nel segmento immobiliare in fabbricati simili a quello in oggetto e moltiplicati per la superficie commerciale.

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, in zona o in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 900,00 al metro quadrato, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE;

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	62,00
------------------------------------	--------------

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

Il valore di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 62,00 x €/mq 900,00 = € 55.800,00

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare forfettariamente una riduzione pari a € 5.000,00 in considerazione delle spese precedentemente descritte per il ripristino dello stato assentito, ottenendo quindi un valore pari a € 50.800,00.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 5.080,00

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione facenti parte di un maggiore complesso condominiale e site nel Comune di Dovadola (FC), in via Rio Castello civico n.7 interno n.5.

L'immobile è ubicato all'interno del perimetro del centro storico del Comune medesimo caratterizzato da fabbricati con prevalente destinazione residenziale e discreta presenza di servizi.

Il maggiore complesso immobiliare cui fanno parte i beni oggetto di perizia, i cui lavori di restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero abitativo sono terminati nel 2005, risulta costituito da un singolo edificio, si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed è composto da n.17 unità abitative oltre a parti comuni e due locali deposito.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso la corte comune, censito come b.c.n.c. e identificato con il subalterno 45, il portone d'ingresso al condominio identificato con la numerazione civica 7, il vano scala comune, censito come b.c.n.c. e identificato con il sub.41, fino al piano terzo e la porta individuata con il numero interno 5.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente in un maggiore locale pranzo-soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno è possibile accedere alla camera letto ed al servizio igienico dell'abitazione.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 201,35 kWh/mq/anno.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 62 circa.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari € **46.000,00** (euro quarantaseimila/00)

L'immobile risulta occupato in virtù di contratto di locazione della durata di anni quattro con decorrenza dal 17/02/2020 e scadenza al 16/02/2024 ed un canone annuo pari a € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00) che si ritiene congruo in riferimento agli attuali parametri di mercato.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

L'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;

Presso il competente ufficio del Comune di Nocera Inferiore, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo alla debitrice esecutata.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.11 CERTIFICATO STATO CIVILE)

26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Dovadola hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.);

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA;

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.

31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente, intervenuti ed al debitore, come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- 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;

ALLEGATI;

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavole di progetto
- Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.11 - Certificato di stato civile
- Allegato n.12 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.13 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 6 settembre 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi