

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 06/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. [REDACTED])

CONTRO
[REDACTED]

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 21 Marzo 2024



N. 06/2023 - R.G. ES.

Nell'udienza del 23/10/2023 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati da situati nel Comune di Mercato Saraceno di proprietà dei signori il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	18
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	19
5	PLANIMETRIE CATASTALI	19
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	19
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	19
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	20
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	20
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	20
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	20
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	21
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	22
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	23
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	23
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	23
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	24
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	24
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	24
21	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	26
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	27
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	27
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	27
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	27
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	28
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	28
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	28
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	28
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	28
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	28
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	29



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

I debitori esegutati venivano avvisata a mezzo pec, che in data 21/10/2022 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei loro confronti da [] e che avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 12/03/2024 alle ore 10.00', congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato [], avvertendo, inoltre, che, qualora non venisse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il giorno 12/03/2024 veniva effettuato regolarmente il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario, Avvocato [] e dei debitori esegutati.

2) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio del Comune di Mercato Saraceno, al foglio di mappa n.101, particella 127 con i seguenti subalterni:

LOTTO N.1

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup. Cat.	Consist.	Rendita €
6 graffato al sub 11	A/4	3	Via Europa n.17/A piano terra	mq 62	Vani 4,5	255,65
8	F/1		Via Europa n.17/A – piano terra			_____

LOTTO N.2

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Sup. Cat.	Consist.	Rendita €
7	A/4	3	Via Europa n.17/A – piano 1	mq 53	Vani 3,5	198,84

intestati a:



Confinano con parti comuni, sub 12, salvo altri.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Mercato Saraceno al Foglio di mappa n.101 con la particella 127 di mq 255 "Ente Urbano".

Gli immobili confinano con beni comuni, stessa proprietà, salvo altri.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNE AI DUE LOTTI

I beni pignorati (n.2 appartamenti), fanno parte di un fabbricato costituito da tre appartamenti, sito nel Comune di Mercato Saraceno, frazione Montecastello, via Europa n.17/A, in una frazione a prevalente destinazione residenziale, ad alcuni chilometri dal centro cittadino.

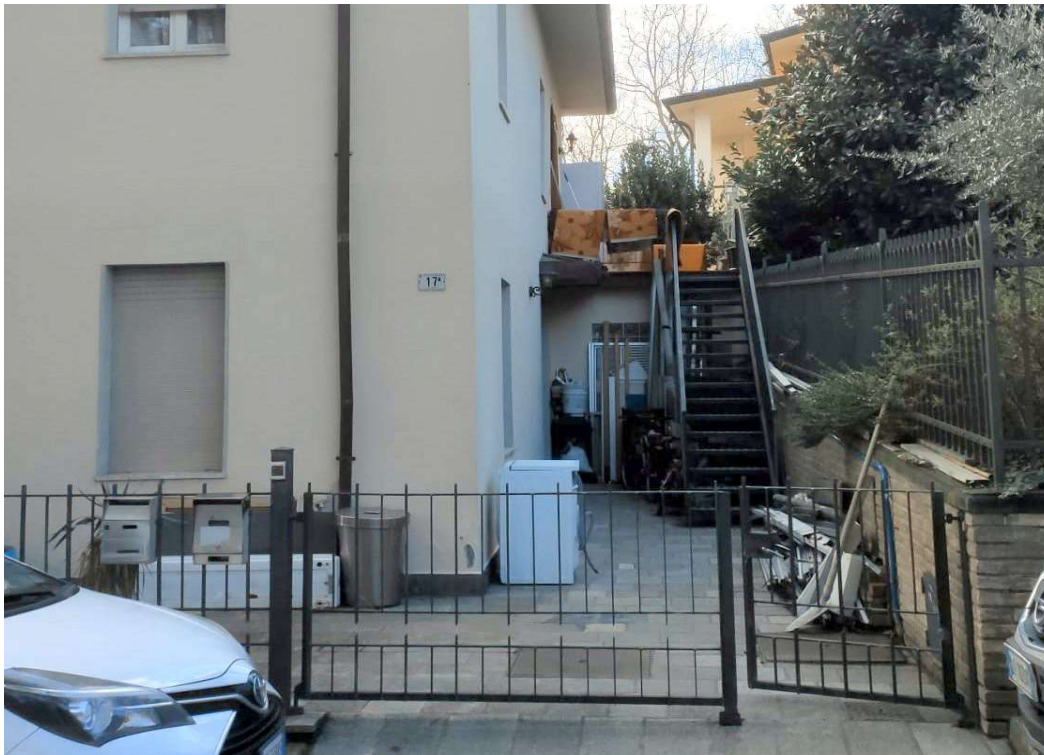
L'edificio, che è stato costruito prima del 01 settembre 1967 ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni ottanta, si sviluppa su due piani fuori terra con struttura portante in muratura da 30 cm di spessore e solai in latero-cemento, pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame; le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta è pavimentata con betonelle in cemento e recintata sui quattro lati.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali.





Prospetto su viale Europa



LOTTO N.1

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra, con una superficie di mq 61,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,80 circa ed è composto da: cucina, soggiorno, due camere, un disimpegno ed un bagno oltre ad una corte esclusiva di mq 12,50 circa.



L'appartamento, che non è abitato e viene utilizzato come deposito/ripostiglio, ha i pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di qualità media; gli infissi interni sono in legno tamburato con laccatura di color bianco, gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco con vetri camera e tapparelle in pvc.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono discreti.

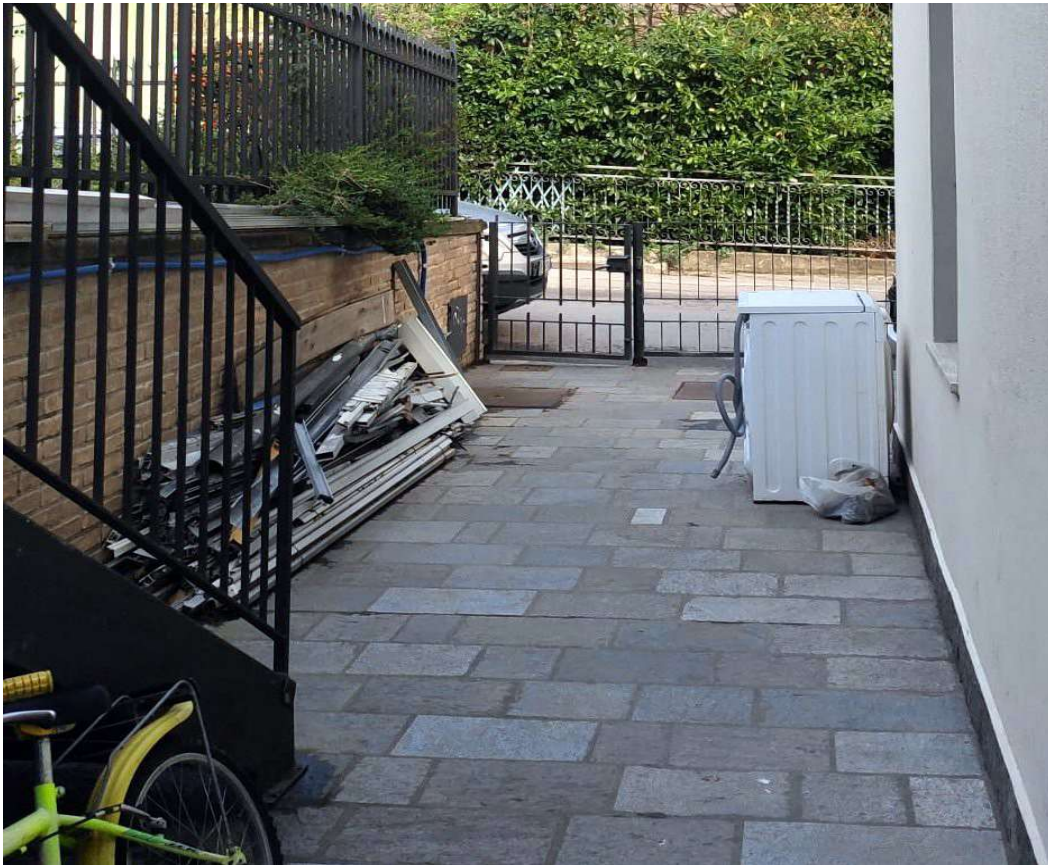
Nell'area scoperta di uso esclusivo è stata installata una piccola tettoia che dovrà essere rimossa perché non condonabile.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio, ma al momento non è funzionante perché è sprovvisto di contatore del gas come si evince dalla foto sottostante.



C'è un solo contatore dell'acqua, pertanto dovranno essere installati due contatori divisionali, il cui costo verrà considerato nella valutazione dei due appartamenti





Cortile comune



Ingresso - soggiorno





Soggiorno

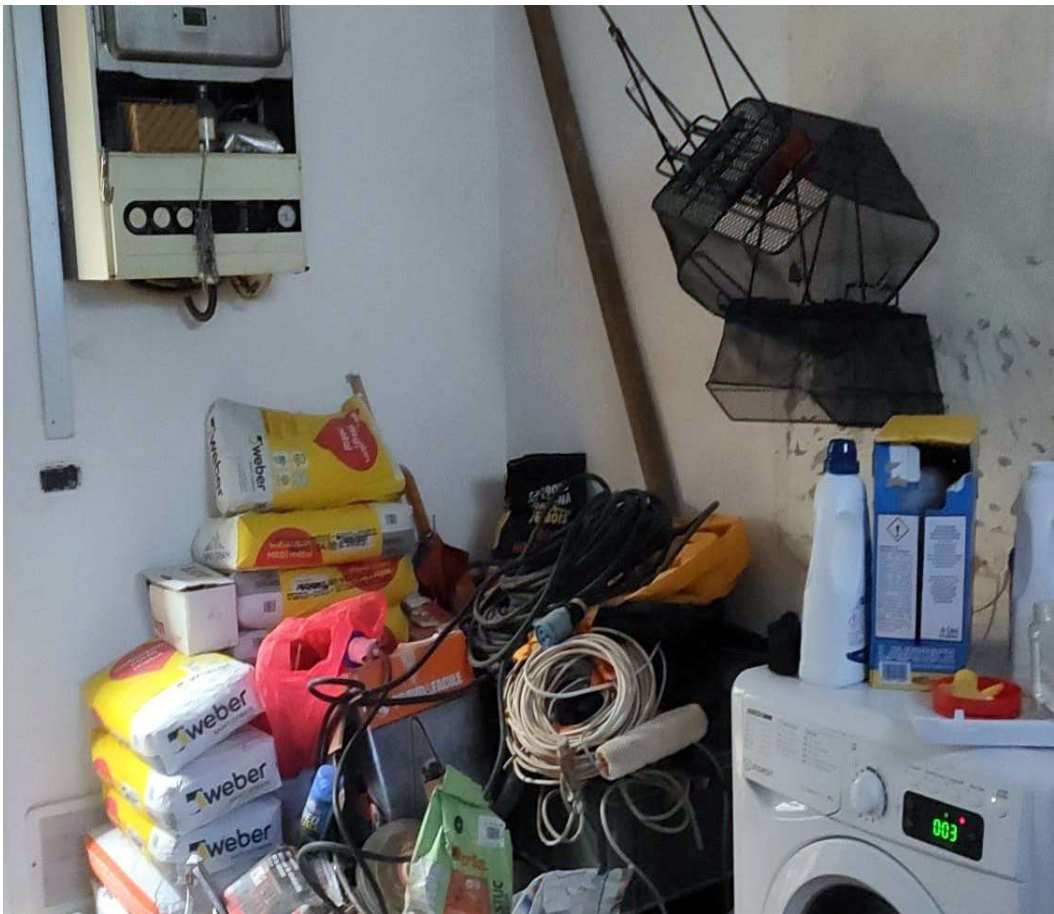


Soggiorno





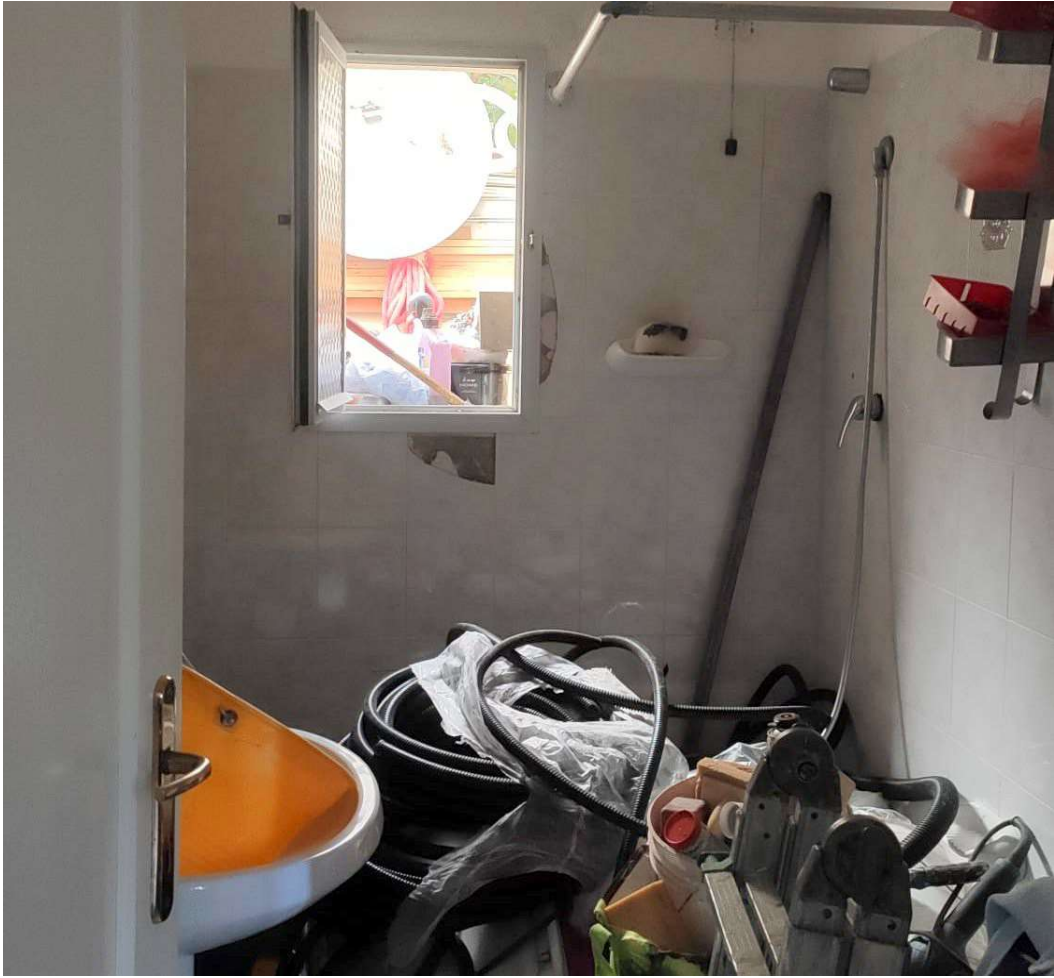
Cucina





Camera



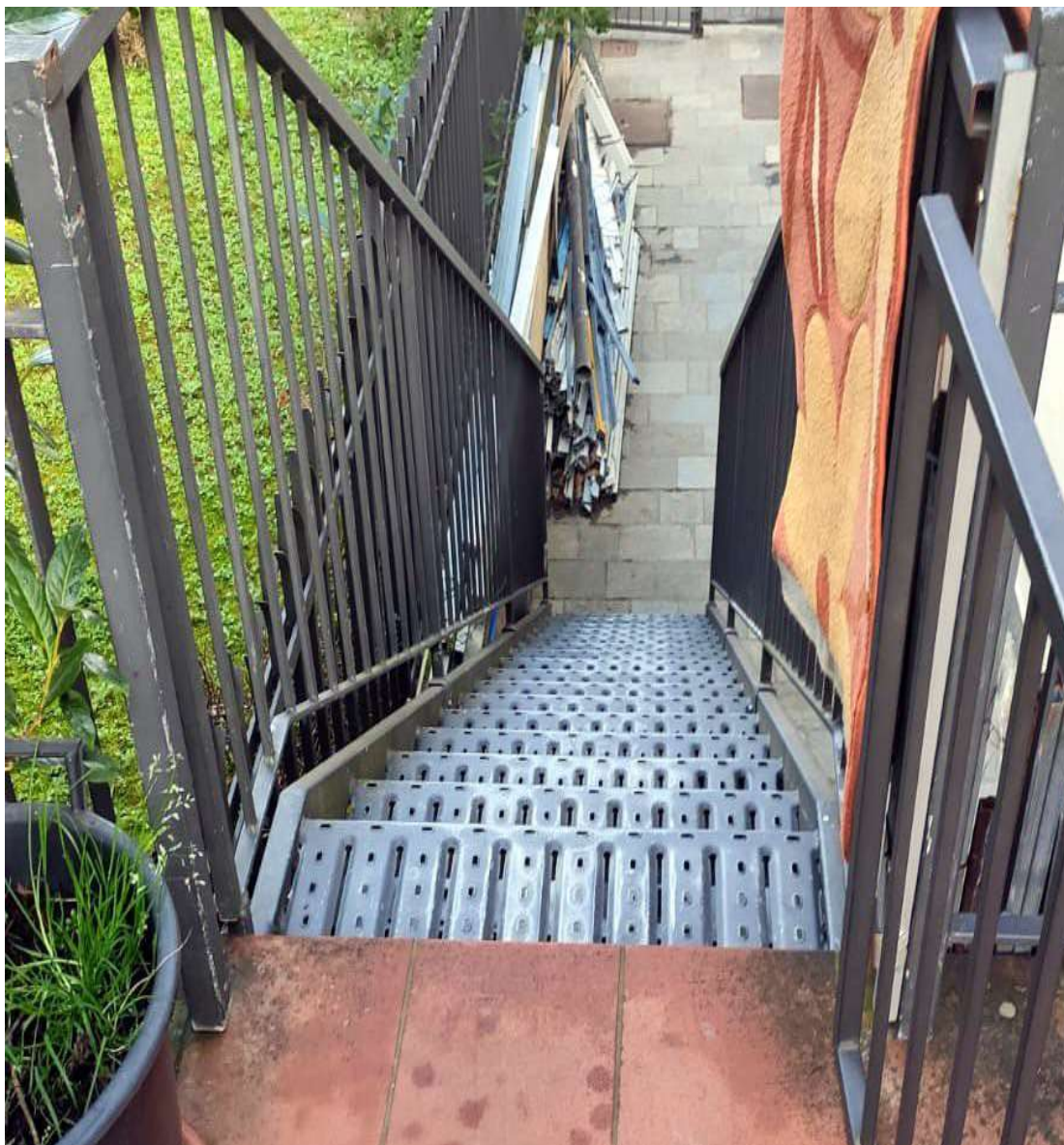


Bagno



LOTTO N.2

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo, a cui si accede da una scala esterna scoperta, ed ha superficie di mq 50,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,80 circa ed è composto da: soggiorno, cucina, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo di mq 10,00 circa.



Scala autoportante di accesso all'appartamento

L'appartamento ha i pavimenti in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di qualità media; gli infissi interni sono in legno tamburato impiallacciato noce, gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco con vetri camera e tapparelle in pvc.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono discreti.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario, condizionamento e di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas ed



elementi radianti in acciaio.



Ingresso





Cucina





Soggiorno



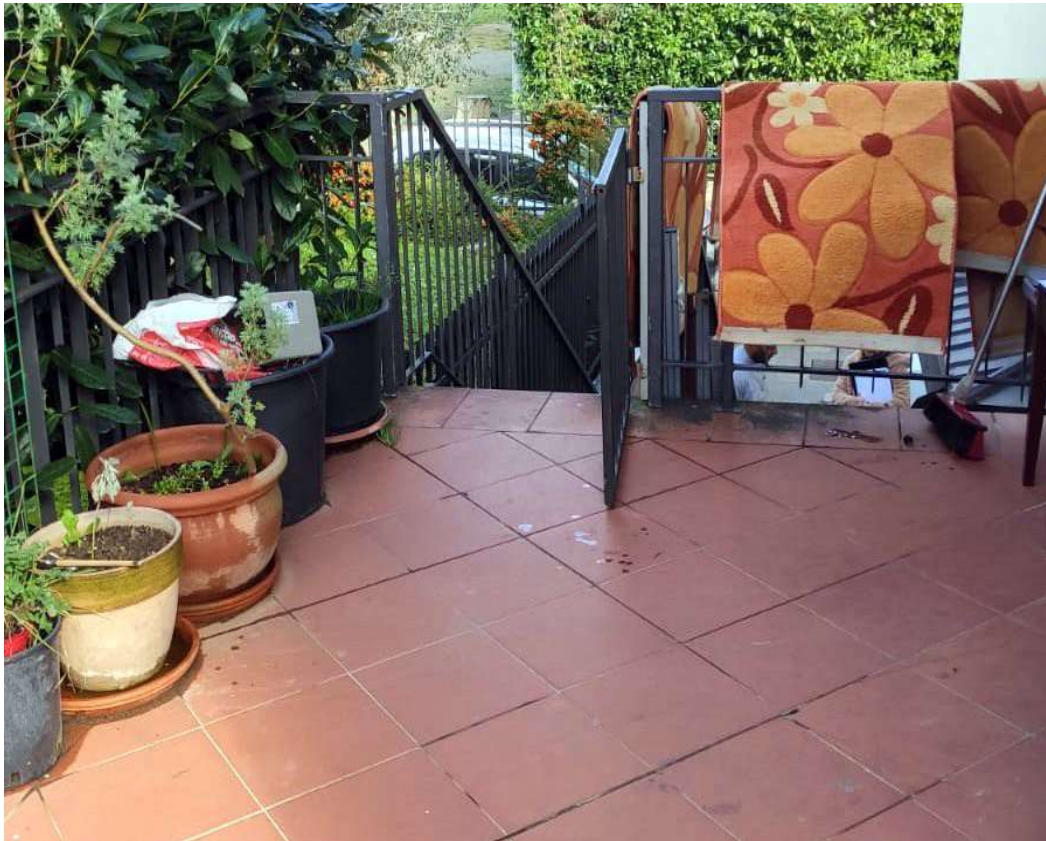


Camera



Bagno





Terrazzo

3) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

COMUNE AI DUE LOTTI

Antecedente al ventennio il sub 7 della particella 127 del foglio di mappa n.101 del Comune di Mercato Saraceno era intestata alla signora [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà; il sub 6 graffato al sub 11 ed il sub 8 del della particella 127 del foglio di mappa n.101 erano intestata alla signora [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 08/02/2010, repertorio n. 135234/23345, trascritto a Forlì il 25/02/2010 all'art. 2243, la suddetta signora [REDACTED] vendeva l'immobile identificato con il sub 6 graffato al sub 11 della particella 127 del foglio di mappa n.101 del Comune di Mercato Saraceno ai signori [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] coniugati tra loro, che acquistavano ciascuno la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] del 06/09/2017, repertorio n. 147850/32678, trascritto a Forlì il 14/09/2107 all'art. 9402, i signori [REDACTED] [REDACTED] vendevano gli immobili identificati con il sub 6, graffato al sub 11, e sub 8 della particella 127 del foglio di mappa n.101 del Comune di Mercato Saraceno ai signori [REDACTED] (debitori esecutati) coniugati tra loro, che acquistavano ciascuno la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni. Con lo stesso atto di compravendita, la signora [REDACTED] vendeva l'immobile identificato con il sub 6 graffato al sub 11 della particella 127 del foglio di mappa n.101 del Comune di Mercato Saraceno ai signori [REDACTED] (debitori esecutati) coniugati tra loro, che acquistavano ciascuno la quota di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'atto di compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED], del 06/09/2017 rep. n. 147850/32678. *(Allegati B)*

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dottoressa [REDACTED] aggiornato al 11/01/2023 e datato 15/02/2023.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 26/02/2024 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visura ipotecaria aggiornata al 26/02/2024. *(Allegato C)*



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

Si allegano tre planimetrie catastali (due planimetrie lotto n.1 ed una planimetria lotto n.2) ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

7) *referisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti.*

LOTTO N.1

L'appartamento è tenuto a disposizione dei debitori esegutati e viene utilizzato come deposito di materiali vari.

LOTTO N.2

L'appartamento è occupato dai debitori esegutati.

8) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.*



Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

9) *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Non vi sono spese condominiali

Relativamente ai beni pignorati non vi sono procedimenti giudiziari in corso

11) *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento.*

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Mercato Saraceno, la destinazione urbanistica della particella 127 del foglio di mappa n. 101 del Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, di mq 255, è classificata **Sub Ambito A10-3: Tessuti residenziali a bassa densità**

Il Sub Ambito A10-3 comprende tessuti urbani di impianto recente a sviluppo lineare su viabilità preesistente o pianificata, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.

Tipi edilizi prevalenti:

- a) Tipi residenziali mono-bifamiliari di 2-3 pianificata
- b) Tipi residenziali a schiera di 2-3 piani

Funzioni ammesse: sono quelle indicate all'articolo 3.5, comma 2.

Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i). l) del precedente articolo 3.3 con le seguenti limitazioni:

1. per gli altri edifici residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **g6** o di nuova costruzione **g1** alle condizioni di cui di cui all'art. 3.7.2



2. per gli edifici residenziali a schiera e in linea: interventi pertinenziali **g6** esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi
3. per gli edifici specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 3.8
4. per gli altri edifici specialistici: interventi pertinenziali **g6** e di nuova costruzione **g1** alle condizioni di cui agli artt. 3.7.4 e 3.7.5
5. nei lotti ineditati o resi liberi: interventi di nuova costruzione **g1** di edifici residenziali mono-bifamiliari o a schiera o specialistici di cui agli artt. 3.7.2, 3.7.4 e 3.7.5.

Si allega l'estratto della tavola **1.2** del RUE del Comune di Mercato Saraceno **(Allegato E)**

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica

12) *provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità.*

Come indicato al punto precedente, per i Lotti 1-2-3- non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

13) *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

Il fabbricato di cui fanno parte i due appartamenti pignorati è stato costruito prima del 1942, come riportato nell'atto di compravendita del 06/09/2017 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi **(Allegato F)**:

- Autorizzazione Edilizia n.306 bis del 07/12/195 "Ampliamento"
- Autorizzazione Edilizia n.503 del 25/02/1958 "Ampliamento"
- Autorizzazione n.5928 del 28/09/1985 "Opere interne"
- Concessione edilizia edilizia in sanatoria n.308 del 23/12/1988 "Cambio d'uso da ripostiglio a bagno al piano terra"
- Autorizzazione n.40 del 02/7/1994 "Rifacimento del cornicione"
- D.I.A. n.7331 del 07/07/1995 "Rifacimento del tetto".

Nel sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie ca-



tastali sono state riscontrate le seguenti difformità:

(Lotto n.1): diversa collocazione del bagno; lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nella planimetria allegata al condono edilizio, ma corrisponde alla planimetria catastale del 30/05/2017.

Le difformità devono essere sanate con una CILA in sanatoria che comporta una oblazione di € 1.000.

(Lotto n.2): posa in opera di una scala autoportante in acciaio zincato in sostituzione della scala originaria che si trova nel lotto confinante, dato che entrambi i lotti appartenevano ad un'unica proprietà.

L'opera deve essere condonata con una SCIA in sanatoria con relativa pratica sismica in sanatoria, con una oblazione di € 2.000 per la SCIA ed € 720 per la pratica sismica.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

14) *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il costo per il conseguimento della Sanatorie, viene stimato come segue:

(Lotto n.1)

- Sanzioni per la CILA € 1.000,00
- Diritti di segreteria per la CILA € 50,00
- Spese tecniche per CILA € 1.450,00

per un totale di € **2.500,00** che verranno detratti dal prezzo base d'asta.

(Lotto n.2)

- Sanzioni per la SCIA e la pratica sismica € 2.720,00
- Diritti di segreteria per la SCIA € 100,00
- Marche da bollo n.2 € 32,00
- Diritti per Variazione Catastale € 50,00
- Spese tecniche per SCIA e var. catastale ... € 2.000,00
- Spese tecniche per pratica sismica € 2.000,00



– per un totale di € **6.902,00** che verranno detratti dal prezzo base d'asta.

Non sono state presentate istanze di condono per le opere abusive descritte nel precedente punto 13).

15) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto dei debitori eseguiti sui beni pignorati è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.*

LOTTO N.1

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, poiché quello in essere è scaduto il 03/02/2020 ed il sottoscritto ha incaricato la geometra [REDACTED] tecnico abilitato, di redigere un nuovo APE.

LOTTO N.2

L'immobile risulta provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica redatto dall'ingegnere [REDACTED], rilasciato il 17/05/2015 e valido fino al 17/05/2025 che inquadra l'immobile nella classe energetica "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.

Gli immobili non sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

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

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Mercato Saraceno.

19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono stati pignorati immobili censiti al Catasto Terreni.

20) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto



(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: “Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di 1.000 ad un massimo di 1.300,00 Euro al mq, considerando le condizioni dei singoli immobili, il valore a



metro quadrato viene stimato in € 1.150,00 per il lotto n.1 ed in € 1.250,00 per il lotto n.2 ed il valore degli immobili oggetto di stima si ottiene effettuando i seguenti conteggi:

LOTTO N.1

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Abitazione	61,16	1,00	61,16
Corte esclusiva	11,72	0,10	1,17
Totale	72,88		62,33
TOTALE mq 62,33 x 1.150,00 = € 71.679,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **64.511,55**, a cui vanno detratti € 2.500,00 per la sanatoria delle opere abusive (64.511,55-2.500,00) = euro 62.011,55 che arrotondato ad € **62.000,00 (SESSANTADUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.2

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Abitazione	49,78	1,00	49,78
Terrazzo	9,77	0,40	3,91
Totale	59,55		53,69
TOTALE mq 53,69 x € 1.250,00/mq = € 67.112,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **60.401,25** a cui vanno detratti € 6.902,00 per la sanatoria delle opere abusive (60.401,25-6.902,00) = euro 53.499,25 ed arrotondato ad € **53.000,00 (CINQUANTATREMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.



22) *evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.*

LOTTO N.1

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra, di una palazzina costituita da tre appartamenti, in una frazione a prevalente destinazione residenziale distante pochi chilometri dal centro cittadino.

L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed una corte esclusiva.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in € 300,00/350,00 euro mensili.

LOTTO N. 2

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di una palazzina costituita da tre appartamenti, in una frazione a prevalente destinazione residenziale distante pochi chilometri dal centro cittadino.

L'appartamento, a cui si accede da una scala esterna è costituito da: soggiorno, cucina, una camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un terrazzo.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione viene stimato in € 250,00/300,00 euro mensili.

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

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

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

I codici fiscali dei debitori esecutati sono i seguenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

25) *acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*



I debitori eseguiti sono coniugi in regime di separazione dei beni, come è riportato nell'atto di compravendita; si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. *(Allegato G)*

26) *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore eseguito o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Gli immobili sono occupati e tenuti a disposizione dei debitori eseguiti.

27) *verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);*

Non vi sono cause pendenti.

28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

L'immobile pignorato è di proprietà di persone fisiche, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine concesso, ovvero entro il 24/03/2024.

30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, l'Allegato "A" è predisposto per i due lotti.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a*



mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il custode, il creditore costituito ed i debitori esecutati venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

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

Non occorre allegare il CDU al decreto di trasferimento.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 29 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 26 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A1 - Bando di vendita LOTTO N.1
- Allegato A2 – Bando di vendita LOTTO N.2
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Ispezione Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E – Estratto tavola 1.2 del RUE
- Allegato F – Titoli Edilizi
- Allegato G – Certificato di Stato Civile
- Attestazione invii

