

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 83/22

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

Forlì, 07/07/2023



SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
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.7
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.8
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.8
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.8
	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.9
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.9
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.9
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.10
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.10
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.10
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.11
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.12
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.12
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.12
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.12
19.		Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.12
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.13
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.13
	20.2	Metodologia	Pag.13
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.14
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.14
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.14
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.16
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.16
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.16
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.16
27.		Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.16
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.16
29.		Istanza di proroga	Pag.17
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.17
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.17
32.		C.D.U.	Pag.17
33.		Elenco Allegati	Pag.17



## Premessa

In data 14/11/2022 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 83/22 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , il sottoscritto \*\*\*\*\* , iscritto all'Ordine degli \*\*\*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in \*\*\*\*\* , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

## OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 30/12/2022;
- consultazione Atti presso il Comune di Bagno di Romagna in data 09/06/2023;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 16/01/2023, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 15/05/2022 e ritiro dello stesso in data 07/06/2023;
- Ispezione ipotecaria in data 03/07/2023;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune di Bagno di Romagna e Mercato Saraceno;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

### **1. Comunicazione all'esecutato.....**

Il debitore è stato informato dal Custode della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Il sopralluogo si è svolto in data 16/01/2023 (**v. allegato 1- verbale primo accesso**)

### **2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....**

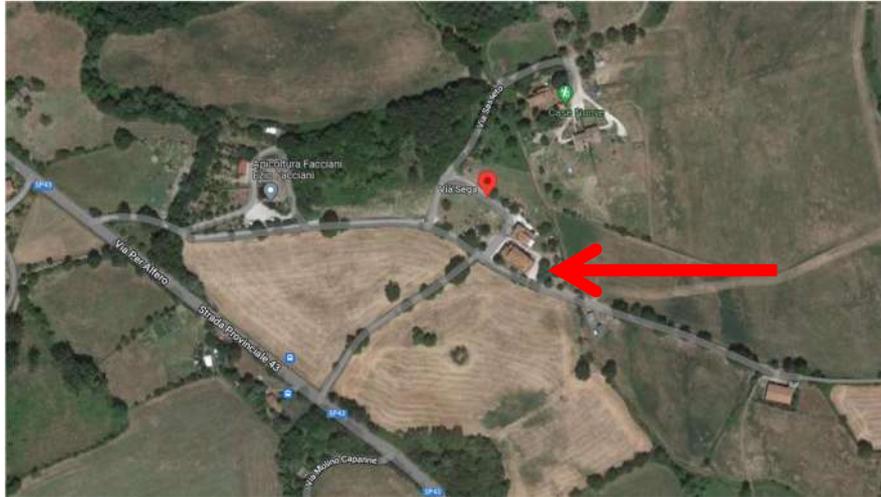
#### **2.1. Identificazione.**

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

1. Porzione di fabbricato residenziale sito in Comune di Bagno di Romagna, località Crocesanta Sega n°33, in prossimità della SP 43, costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo oltre ai relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza. Completano la proprietà alcune particelle di terreno agricolo di complessivi mq.1840.



L'intera area coperta e scoperta pertinenziale del fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare in oggetto risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al foglio 99 con la particella 256, ente urbano, avente una superficie catastale di mq. 974. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.



Località Crocesanta-Sega, n.33, **Bagno di Romagna (FC)** – Inquadramento geografico

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

**a) Dati catastali**

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
99	256	2			A/3	1	8 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 198 mq	

Indirizzo: Località Crocesanta Sega n°33 Piano: T-1-2

ed al C.T. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
99	244			Pascolo arb	U	6 25			
99	252			Seminativo	5	8 20			
99	260			Seminativo	5	3 95			

Intestato a:

-\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

-\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

**(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Planimetrie, Estratto di mappa)**



## b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: \*\*\*\*\* (sub.1), \*\*\*\*\* (sub.3), stessa proprietà.

## c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro, come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Sup. catastale
				Qualità	Classe			
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	99	256	2	A/3				
<b>Dati catastali acquisiti</b>	99	256	2	A/3		1	8 vani	Totale: mq. 198 totale escluse aree scoperte: 198 mq
Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
						Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	99	244						
	99	252						
	99	260						
<b>Dati catastali acquisiti</b>	99	244		Pascolo arb	U	6 25		
	99	252		Seminativo	5	8 20		
	99	260		Seminativo	5	3 95		

### 2.3 Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato residenziale sito in Comune di Bagno di Romagna, località Crocesanta-Sega n.33, costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, con ingresso indipendente dalle altre unità immobiliari. Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare si sviluppa per tre piani fuori terra. L'edificio si compone di tre abitazioni ciascuna con ingresso indipendente, oltre alla corte comune (Particella 256) che costituisce B.C.N.C.. Il fabbricato, in pietra a vista, si presenta come la tipica struttura colonica a pianta rettangolare regolare. Le coperture, a falde



presentano manto in coppi. La corte comune non è recintata ed è in parte pavimentata in ghiaia. Il fabbricato e le relative aree scoperte risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna nel Foglio 99 con la particella 256, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 974. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi discreto/buono.

L'appartamento (sub.2), occupa la porzione centrale del fabbricato e si sviluppa per tre piani fuori terra, con accesso diretto dalla corte comune tramite portoncino in legno. L'unità è così composta:

**Piano terra:** Ingresso all'abitazione con la scala di collegamento ai piani superiori, due ampie cantine ed un ripostiglio (in parte realizzato nel sottoscala). Nella cantina a nord sono state realizzate tramezzature a delimitare un vano Wc;

**Piano primo:** dal pianerottolo di sbarco si accede ad un bagno ed alla cucina: da questa si accede al soggiorno con camino (nella stanza è presente anche una stufa a pellet), dal soggiorno si accede poi alla scala per il piano superiore;

**Piano secondo:** il pianerottolo di sbarco, unitamente al piccolo corridoio, disimpegna tre camere da letto ed un bagno.

Le finiture possono definirsi datate ed ordinarie, con pavimento in gres/ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetro-camera e scuroni in legno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il bagno è dotato di sanitari in vetro-china. Il riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata in cantina, gli elementi radianti sono senza termo-valvola l'impianto elettrico è sottotraccia. Nel piano terra le finiture risultano in parte diverse da quelle riscontrate ai piani superiori con pareti in parte intonacate e tinteggiate e parte in pietra a vista, pavimenti in gres nella cantina lato nord ed in laminato in quella a sud mentre nel ripostiglio è in pietra. L'impianto elettrico è esterno con canalette.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni ed umidità ai piani primo e secondo, nella cucina il pavimento presenta, localmente, un evidente affossamento, in alcuni punti dell'impianto elettrico del piano terra risultano esposizione dei cavi. Non sono state reperite le Conformità degli impianti e per le Dichiarazioni di Conformità degli stessi si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni



dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione.

Nel complesso (considerata l'età lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi tra discreto e mediocre.

A completare la proprietà vi è un terreno di complessivi mq.1840 costituito da tre particelle di natura agricola che, estendendosi verso nord nord-ovest fiancheggiano parzialmente il fosso della Sega. Il terreno presenta morfologia pressochè pianeggiante e su di esso sono posizionati alcuni manufatti tra i quali:

- una struttura leggera in metallo con copertura impermeabile e lateralmente pannelli costituito da un telo platico e da elementi di recinzione da cantiere;
- una baracca metallica con addossata una tettoia precaria con struttura in legno e tubi da ponteggio oltre manto in ondulina di eternit;
- un prefabbricato in legno tipo "casetta box da giardino" a cui è stata aggiunta, lateralmente, una tettoia;
- un piccolo forno;
- una baracca costruita con materiali vari di risulta, adibita principalmente a legnaia.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità<sup>1</sup>.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3**).

### **3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..**

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di:

-\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

-\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

come risulta da:

- Atto del 16/11/2000 Repertorio n. 4316 - DIVISIONE Trascrizione n. 10422.3/2000

in atti dal 23/11/2000;

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23/08/2007 Registrazione Volume 770 n. 95 registrato in data 08/05/2008 - SUCCESSIONE in atti dal 14/05/2008

**(Ved. Allegato 4 – Atti di provenienza).**

---

<sup>1</sup> Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



#### **4. Iscrizioni, trascrizioni...**

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\* aggiornato alla data 19 luglio 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), 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 03/07/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

#### **5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.**

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2– Doc. catastale**).

#### **6. Omissioni fiscalmente rilevanti.**

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

#### **7. Stato di possesso dell'immobile.**

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati dal debitore [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

#### **8. Formalità, vincoli, ecc..**

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

##### **8.1. Vincoli derivanti dall'atto.**

Si rimanda all'allegato 4.

##### **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12. Per un maggior dettaglio sui vincoli vedere l'allegato 7– C.D.U.



## **9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....**

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

## **10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...**

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è costituito in condominio pertanto, non risultano in essere spese di natura condominiale<sup>2</sup>. Le spese fisse relative alla gestione dell'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. Destinazione urbanistica e CDU**

L'unità immobiliare (Fg.99 part.256 sub.2) risulta avere destinazione residenziale;

I terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna con le particelle 256,244,252,260 del Fg. 99 **risultano avere la seguente destinazione urbanistica:**

### **P.S.C.**

#### **Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:**

- “unità di paesaggio” (art.2.1)
- “sistema collinare” (art.2.2)
- aree ricomprese nel “Territorio rurale”: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” (art. 3.41)
- aree ricomprese nel “Sistema delle aree agricole” (art. 2.4).

ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA P.S.C. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:

- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale
- aree interessate parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti.
- aree ricomprese in “Aree a rischio idrogeologico” (art.13 - R2) (Piano Stralcio Autorità di Bacino).

### **R.U.E.**

#### **Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:**

aree ricomprese nel “Territorio rurale”: “Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico”.

---

<sup>2</sup> Non essendo costituito il condominio non vi sono Bilanci e/o contabilità cui fare riferimento.



ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA R.U.E. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:

- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale
- aree interessate parzialmente da fasce di rispetto di elettrodotti.

**P.T.C.P.**

**Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:**

- aree interessate da “frane quiescenti”.

*(v. allegato 7– C.D.U.)*

## **12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO**

*Omissis*

## **13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....**

Premesso che il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere stato edificato ante il 01 settembre 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Bagno di Romagna ha evidenziato quanto segue:

Per quanto riguarda il fabbricato sono agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Conc. Ed. 66/84 Prot. 5834/84 del 29/09/1984 per ristrutturazione di fabbricato rurale;
- Conc.ed. 93/88 – Prot.7057 del 03/09/1988 variante di stato finale alla Conc. Ed. 66/84 Prot.5834/84.

L'immobile risulta privo di Agibilità/abitabilità.

### **13.1. Irregolarità e difformità**

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti oltre alla mancanza del Certificato di Agibilità/abitabilità ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

#### **Abitazione**

##### **- Piano terra:**

1. Le due cantine risultano dotate di impianto di riscaldamento;
2. Nel vano cantina lato nord è stato ricavato un vano ad uso servizio igienico;



3. Nel vano cantina lato sud è stato ricavato un piccolo vano (C.T) con pannellatura in legno;
4. Le altezze interne non corrispondono a quanto indicato nei titoli edilizi.

- **Piano primo:**

1. Nell'angolo nord ovest della cucina è presente un cavedio 8per la canna fumaria proveniente dal piano terra (in corrispondenza della C.T.).

- **Piano secondo:**

1. Nell'angolo nord ovest della camera a sud è presente un cavedio (per la canna fumaria proveniente dal piano terra (in corrispondenza della C.T. e della sottostante cucina).

- **Per tutti i piani:**

1. Vi sono state riscontrate alcune piccole differenze nelle quote interne all'abitazione.

## **Terreni**

### **Trattandosi di terreni agricoli i seguenti manufatti:**

1. struttura leggera in metallo con copertura impermeabile e lateralmente pannelli costituito da un telo plastico e da elementi di recinzione da cantiere;
2. baracca metallica con addossata una tettoia precaria con struttura in legno e tubi da ponteggio oltre manto in ondulina di eternit;
3. prefabbricato in legno tipo "casetta box da giardino" cui è stata aggiunta, lateralmente, una tettoia;
4. baracca costruita con materiali vari di risulta, adibita principalmente a legnaia.

Dovranno essere rimossi in quanto, secondo la vigente normativa urbanistica del Comune di Bagno di Romagna è possibile, a servizio dell'abitazione, il posizionamento di manufatti di superficie massima pari a mq. 2,00 ed altezza massima di ml.2.20 mentre i manufatti descritti non rispettano i parametri indicati. Fa eccezione il piccolo forno esterno che può essere considerato alla stregua di un arredo.

Il tutto graficamente identificato negli schemi allegati (**v. allegato 8.1 e 8.2- difformità e rilievo.**)

### **14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie, .....**

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che:

#### **Abitazione**

Per quanto riguarda il vano WC e gli impianti situati al piano terra, gli stessi andranno rimossi. Negli altri casi di difformità, quando non rientranti tra le tolleranze ammesso ex art.19 bis



L.R. n.15/2013 sarà possibile la sanatoria. Si dovrà quindi predisporre idoneo titolo edilizio ed anche richiedere il Certificato di Abitabilità ad oggi mancante, oltre ad aggiornare catastalmente l'intera unità immobiliare<sup>3</sup>.

## **Terreni**

Come anticipato al punto 13.1 i manufatti rinvenuti andranno rimossi.

\*\*\*\*\*

I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>4</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 5000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva).

### **15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà degli esecutati per le relative quote di proprietà.

### **16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.**

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al foglio 99 con la particella 256 ed il sub 2 (abitazione) non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 24/06/2023 valido fino al 24/06/2033 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 238,80 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*. Soggetto certificatore \*\*\*\*\*. Si produce in duplice copia (*v. allegato 9*).

### **17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.**

*Omissis.*

### **18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, .....**

Per quanto esposto ai punti 13 e 14 sarà necessario predisporre nuovo accatastamento che può essere effettuato solo successivamente agli adempimenti edilizi.

### **19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, .....**

*Omissis.*

---

<sup>3</sup> In fase di Richiesta dell'abitabilità si potrebbe rendere necessaria la produzione di documentazione ad oggi mancante (quale Conformità degli impianti, ecc.).

<sup>4</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.).



## **20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....**

### **20.1. Scelta del criterio di stima.**

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI). Per i terreni agricoli si procederà con il cost approach facendo riferimento ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna BURERT n.127 del 06.05.2022.

### **20.2. Metodologia.**

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la metodologia del Market Comparison Approach per quanto riguarda i fabbricati e del Cost Approach per i terreni:

#### **A. Market Comparison Approach + Cost Approach (*ved. All.10 –sintesi elaborazione MCA*)**

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato + cost approach, è il frutto della somma dei singoli procedimenti estimativi, svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili<sup>5</sup>, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

---

<sup>5</sup> Data la difficoltà di reperimento, per la zona, i due comparabili utilizzati per il market si avvicinano quanto più possibile al subject ... si è preferito cercare comparabili in zone simili (ovvero non dentro al paese ma subito fuori) con caratteristiche simili anche se entrambi sono appartamenti su unico piano e non unità su più piani.



Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a costo	Cost approach	7.360,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	230.920,62

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

€. 235.000,00 (Diconsi Euroduecentotrentacinquemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach + Cost approach	Market Comparison Approach	235.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	23.500,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		5000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.206.500,00**

<p><b>VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO</b></p> <p><b>€.206.500,00 (euroduecentoseimilacinquecento/00)</b></p>
---

## 21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura dei beni immobili, così come descritti gli stessi non risultano convenientemente divisibili. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

## 22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

### PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

Porzione di fabbricato residenziale sito in Comune di Bagno di Romagna, località Crocesanta-Sega n.33, costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo, con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza, con ingresso indipendente dalle altre unità immobiliari. Il fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare si sviluppa per tre piani fuori terra. L'edificio si compone di tre abitazioni ciascuna con ingresso indipendente,



oltre alla corte comune (Particella 256) che costituisce B.C.N.C.. Il fabbricato, in pietra a vista, si presenta come la tipica struttura colonica a pianta rettangolare regolare. Le coperture, a falde presentano manto in coppi. La corte comune non è recintata ed è in parte pavimentata in ghiaia. Il fabbricato e le relative aree scoperte risultano insistere ed essere parte del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna nel Foglio 99 con la particella 256, Ente Urbano della superficie catastale di mq. 974. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi discreto/buono. L'appartamento (sub.2), occupa la porzione centrale del fabbricato e si sviluppa per tre piani fuori terra, con accesso diretto dalla corte comune tramite portoncino in legno. L'unità è così composta:

**Piano terra:** Ingresso all'abitazione con la scala di collegamento ai piani superiori, due ampie cantine ed un ripostiglio (in parte realizzato nel sottoscala). Nella cantina a nord sono state realizzate tramezzature a delimitare un vano Wc;

**Piano primo:** dal pianerottolo di sbarco si accede ad un bagno ed alla cucina: da questa si accede al soggiorno con camino (nella stanza è presente anche una stufa a pellet), dal soggiorno si accede poi alla scala per il piano superiore;

**Piano secondo:** il pianerottolo di sbarco, unitamente al piccolo corridoio, disimpegna tre camere da letto ed un bagno.

Le finiture possono definirsi datate ed ordinarie, con pavimento in gres/ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetro-camera e scuroni in legno: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il bagno è dotato di sanitari in vetrochina. Il riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata in cantina, gli elementi radianti sono senza termovalvola l'impianto elettrico è sottotraccia. Nel piano terra le finiture risultano in parte diverse da quelle riscontrate ai piani superiori con pareti in parte intonacate e tinteggiate e parte in pietra a vista, pavimenti in gres nella cantina lato nord ed in laminato in quella a sud mentre nel ripostiglio è in pietra. L'impianto elettrico è esterno con canalette. Durante il sopralluogo si sono riscontrate evidenti tracce di infiltrazioni ed umidità ai piani primo e secondo, nella cucina il pavimento presenta, localmente, un evidente affossamento, in alcuni punti dell'impianto elettrico del piano terra risultano esposizione dei cavi. Non sono state reperite le Conformità degli impianti e per le Dichiarazioni di Conformità degli stessi si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione.

Nel complesso (considerata l'età lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può



dirsi tra discreto e mediocre. A completare la proprietà vi è un terreno di complessivi mq.1840 costituito da tre particelle di natura agricola che, estendendosi verso nord nord-ovest fiancheggiano parzialmente il fosso della Sega. Il terreno presenta morfologia pressochè pianeggiante e su di esso sono posizionati alcuni manufatti tra i quali:

- una struttura leggera in metallo con copertura impermeabile e lateralmente pannelli costituito da un telo platico e da elementi di recinzione da cantiere;
- una baracca metallica con addossata una tettoia precaria con struttura in legno e tubi da ponteggio oltre manto in ondulina di eternit;
- un prefabbricato in legno tipo "casetta box da giardino" a cui è stata aggiunta, lateralmente, una tettoia;
- un piccolo forno;
- una baracca costruita con materiali vari di risulta, adibita principalmente a legnaia.

**Valore locativo<sup>6</sup> indicativo €/mese 500,00/550,00.**

**23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....**

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da un appartamento in edificio plurifamiliare con annesse alcune particelle di terreni agricoli, gli stessi verranno identificati come LOTTO UNICO.

**24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.**

\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* ;

\*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* ;

**25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....**

È stato acquisito l'Estratto dell'Atto di matrimonio per i debitori esecutati da cui risulta che, con i rispettivi coniugi, hanno scelto il regime di separazione dei beni. **(ved. All. 11).**

**26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)**

Omissis

**27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....**

Omissis

**28. Regime fiscale dell'immobile.**

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad imposta di registro .

---

<sup>6</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.



### **29. Istanza di proroga.**

*Omissis*

### **30. Deposito dell'elaborato peritale.**

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

### **31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..**

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 12**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

### **32. C.D.U.**

*Omissis*

### **33. Allegati.**

Allegato "A"

Allegato "A" epurato\*;

Allegato 1- verbale primo accesso\*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atti di provenienza\*;

Allegato 5 - Certificato Notarile\*;

Allegato 6- Ispezione A.E\*;

Allegato 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica\*;

Allegato 8.1 – Difformità e rilievo;

Allegato 8.2 – Difformità e rilievo;

Allegato 9 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)\*;

Allegato 10– sintesi elaborazione MCA\*;

Allegato 11- Estratti Atti di matrimonio\*;

Allegato 12- Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute\*.

\* Gli allegati contrassegnati da asterisco sono stati allegati solo alla Relazione di stima completa, rilasciata al Tribunale.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 07/07/2023

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

