

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per l'E.I. n° 4/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

Forlì, 15/03/2024



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



## Premessa

In data 23/10/2023 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. 4/23 promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*, il sottoscritto \*\*\*\*\*, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. \*\*\* ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, \*\*\*\*\*, 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 25/11/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Cesena in data 11/01/2024;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 06/02/2024, congiuntamente al Custode nominato;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 03/01/2024 e ritiro dello stesso in data 15/01/2024;
- Ispezione ipotecaria in data 09/03/2024;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune di Cesena;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

## RISPOSTE AL QUESITO

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

Il debitore è stato informato della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto nella data ed ora concordata. **(v. allegato 1- Comunicazione di sopralluogo)**

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

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

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

Fabbricato sito in Comune di Cesena, loc. Settecrociari n°1335, costituito da un magazzino al piano terra con annessa corte pertinenziale, il tutto su particelle di terreno distinte nel Foglio di Mappa n.120 con i mappali 612 e 618 (Ente urbano) di complessivi mq. 2.057,00. Data la natura e le caratteristiche del bene immobile, lo stesso viene considerato come un **LOTTO UNICO**.





Via Madonna di Settecrociari, 1335 Cesena, Loc. Settecrociari- 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 Cesena con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
120	612	1			C/2	4	161 MQ	Totale: 341 MQ	

Indirizzo: Via Madonna di Settecrociari n°1335 Piano: T

ed al Catasto Terreni del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
120	612			Ente urbano		20 46			
120	618			Ente urbano		11			

Intestato a:

- \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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



## **b) Confinanti**

Il bene confina con:

Ragione: *Foglio:120 Particella:617 - Foglio:120 Particella:698 - pubblica via.*

## **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.

### ***2.3 Descrizione dell'immobile***

Immobilabile ad uso magazzino sito in Comune di Cesena, località Settecrociari, sviluppato in un unico piano fuori terra con annessa area di pertinenza di totali mq. 2057. L'area esterna è a verde incolto, parzialmente pavimentata in ghiaia, ingombra di materiali ed attrezzature per l'edilizia nonché di materiali di scarto e rifiuti: a sud-ovest del fabbricato, all'incirca all'altezza dell'accesso carrabile, è presente una baracca metallica di circa 20 mq.



Perimetralmente, il lotto è parzialmente recintato (anche con materiali di recupero): lungo il confine ovest corre lo scolo consortile. Il fabbricato, a pianta rettangolare presenta fronti intonacati e finestrati con due ampie aperture d'accesso sui fronti est e sud, la copertura è del tipo piana con struttura portante in profilati d'acciaio. Internamente risulta suddiviso in più ambienti: sul lato nord si trovano un ufficio, un secondo locale ed un bagno, la porzione sud è per massima parte adibita a magazzino con un piccolo locale di servizio nello spigolo sud-ovest: tra la zona uffici e d il magazzino vi è un piccolo dislivello di quota. Gli infissi esterni sono, generalmente, in alluminio con vetro-camera: nella porzione destinata ad ufficio, "locale relax" e bagno le finiture sono del tipo civile con pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di fibra (nell'ufficio in pannelli di lamiera traforata), impianto elettrico sottotraccia mentre nella zona destinata a magazzino le finiture parzialmente si differenziano, presentando pavimento in battuto di cemento, portone carrabile in lamiera zincata, impianto elettrico esterno con canaline, l'intradosso del solaio di copertura (in lamiera grecata) è a vista ed è presente un impianto di climatizzazione: nel servizio igienico posto nello spigolo sud-ovest le finiture sono le medesime che nel bagno degli uffici ma di qualità e stato conservativo



inferiore. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità della totalità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si sono riscontrate infiltrazioni (probabilmente dovute sia ad umidità interna che da infiltrazioni dalla copertura) nel servizio igienico del deposito ed alcune crepe nella muratura perimetrale. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse 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: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 come risulta da Atto di compravendita del 27/01/1990 Rep. 8090 (**Ved. Allegato 4 – Atto di provenienza**).

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

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio \*\*\*\*\* aggiornato alla data 06 febbraio 2023, 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 09/03/2024, 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, oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo risultano nella disponibilità del debitore esecutato. (**v. allegato 7 – Comunicazione A.E.**).

---

<sup>1</sup> Per un maggior dettaglio si rimanda ai succ. Punti 13 e 14



## **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.

I principali Vincoli e o tutele insistenti risultano quindi essere:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità: Coltri di depositi di versante (art.27 PTPR - art.27 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Sistema dei crinali e sistema collinare: Limite morfologico collina-pianura (art.9 PTPR - art.9 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art.19 PTPR - art.19 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.Lgs.285/1992 e s.m.i.; D.P.R.495/1992 e s.m.i.; D.Interm.1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG.

*Per un maggior dettaglio vedere l'allegato 8- 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...**

L'immobile non fa parte di condominio. 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 risulta avere destinazione magazzino/deposito;

Il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 120 con i mappali 612 e 618 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**- Territorio rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme di PUG. (v. allegato 8– C.D.U.)**

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

*Omissis*

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Cesena ha evidenziato quanto segue:

1. Concessione in sanatoria n.1138 del 28/05/1997 (condono) per realizzazione di deposito;
2. STDIA n.434 del 11/12/2002 per manutenzione straordinaria. LA PRATICA RISULTA NON CONCLUSA E SCADUTA.

L'immobile è privo di agibilità (non rilasciata nel Condono del 1997).

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

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

1. La distribuzione degli spazi interni risulta difforme da quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio e da quanto indicato nella planimetria catastale anche con diverso dimensionamento dei vari locali;
2. Le aperture esterne risultano difformi da quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio e da quanto indicato nella planimetria catastale;
3. L'altezza interna del locale deposito è maggiore rispetto a quanto dichiarato nei titoli edilizi e catastali mentre nella zona "uffici" è stata realizzata una controsoffittatura;
4. Nell'area esterna, a sud-ovest del fabbricato è presente una baracca in lamiera di circa 20 mq. realizzata senza titolo.
5. L'area esterna, a destinazione agricola, è utilizzata impropriamente a deposito di materiali ed attrezzature edili mentre la sanatoria n.1138 del 28/05/1997 riguarda il solo fabbricato;
6. Non è agli atti alcuna autorizzazione allo scarico e non è possibile visionare se e quali opere (fosse, ecc.) siano già presenti e la loro idoneità per l'immissione nello scolo consortile.





Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 9 – raffronto difformità e rilievo.**). Per il fabbricato principale la planimetria catastale risulta conforme ai titoli edilizi ma non allo stato dei luoghi come delle difformità sopra elencate.

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

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1, sarà necessario, oltre al rispetto delle destinazioni di zona:

- predisporre idonea S.C.I.A. in sanatoria per le difformità rilevate;
- pratica A.U.A. (Autorizzazione Unica Ambientale) per ottenere l'autorizzazione allo scarico;
- ripristino area esterna agricola;
- demolire il manufatto in lamiera;
- predisporre nuova pratica Docfa;
- Predisporre S.C.E.A. di fine lavori a valere sia per la Concessione in sanatoria n.1138 del 28/05/1997 (condono) che per la STDIA n.434 del 11/12/2002.

I costi tecnici per il conseguimento dei titoli<sup>2</sup> possono essere valutati indicativamente in €. 10000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

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

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà dell'esecutato.

#### **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 Cesena al Foglio 120 con la particella 612 sub.1 non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 13/02/2024 valido fino al 13/02/2034 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 395,29 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-529778-2024. Soggetto certificatore \*\*\*\*\*. Si produce in duplice copia (**v. allegato 10**).

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

*Omissis.*

---

<sup>2</sup> Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento impiantistico.



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

*Omissis.*

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

*Omissis.*

**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.)

**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 Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

**20.3. Valore di stima dell'immobile.**

Market Comparison Approach (**ved. All.11 –sintesi elaborazione MCA**)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, 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:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	123.391,83

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato ad: 123.000,00 € (Diconsi Eurocentoventitremila/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	Market Comparison Approach	123.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	12.300,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		10000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.107.000,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

<p><b><u>VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO</u></b>  <b><u>€.107.000,00 (eurocentosettemila/00)</u></b></p>
---

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

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta divisibile. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.

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

**PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di**

Immobile ad uso magazzino sito in Comune di Cesena, località Settecrociari, sviluppato in un unico piano fuori terra con annessa area di pertinenza di totali mq. 2057. L'area esterna è a verde incolto, parzialmente pavimentata in ghiaia, ingombra di materiali ed attrezzature per l'edilizia nonché di materiali di scarto e rifiuti: a sud-ovest del fabbricato, all'incirca all'altezza dell'accesso



carrabile, è presente una baracca metallica di circa 20 mq. Perimetralmente, il lotto è parzialmente recintato (anche con materiali di recupero): lungo il confine ovest corre lo scolo consortile. Il fabbricato, a pianta rettangolare presenta fronti intonacati e finestrati con due ampie aperture d'accesso sui fronti est e sud, la copertura è del tipo piana con struttura portante in profilati d'acciaio. Internamente risulta suddiviso in più ambienti: sul lato nord si trovano un ufficio, un secondo locale ed un bagno, la porzione sud è per massima parte adibita a magazzino con un piccolo locale di servizio nello spigolo sud-ovest: tra la zona uffici e d il magazzino vi è un piccolo dislivello di quota. Gli infissi esterni sono, generalmente, in alluminio con vetro-camera: nella porzione destinata ad ufficio, "locale relax" e bagno le finiture sono del tipo civile con pavimenti in gres, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di fibra (nell'ufficio in pannelli di lamiera traforata), impianto elettrico sottotraccia mentre nella zona destinata a magazzino le finiture parzialmente si differenziano, presentando pavimento in battuto di cemento, portone carrabile in lamiera zincata, impianto elettrico esterno con canaline, l'intradosso del solaio di copertura (in lamiera grecata) è a vista ed è presente un impianto di climatizzazione: nel servizio igienico posto nello spigolo sud-ovest le finiture sono le medesime che nel bagno degli uffici ma di qualità e stato conservativo inferiore. Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità della totalità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si sono riscontrate infiltrazioni (probabilmente dovute sia ad umidità interna che da infiltrazioni dalla copertura) nel servizio igienico del deposito ed alcune crepe nella muratura perimetrale. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse difformità<sup>3</sup>. **Valore locativo<sup>4</sup> indicativo €/mese tra €500,00 e €700,00.**

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

Data la natura e la consistenza del bene immobile pignorato, costituito da un fabbricato ad uso magazzino/deposito con annessa corte pertinenziale esclusiva lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.

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

- \*\*\*\*\*

<sup>3</sup> Per un maggior dettaglio si rimanda ai Punti 13 e 14

<sup>4</sup> Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.



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

È stato acquisito l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. **(ved. All. 12)**;

**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 IVA.

**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. 13)**; 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- Comunicazione di sopralluogo\*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atto di provenienza\*;

Allegato 5 - Certificato Notarile\*;

Allegato 6- Ispezione A.E\*;

Allegato 7 – Comunicazione Ag. Entrate\*;



- Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica\*;
- Allegato 9 – Raffronto difformità e rilievo;
- Allegato 10 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)\*;
- Allegato 11 – sintesi elaborazione MCA\*;
- Allegato 12– Estratto Atto di matrimonio\*;
- Allegato 13- Attestazione comunicazione deposito alle parti e ricevute\*.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 15/03/2024

Il C.T.U.

\*\*\*\*\*

