

**Tribunale di Forlì**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **-OMISSIS-**

contro: **-OMISSIS- +1**

N° Gen. Rep. **7/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re DANILO MAFFA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Brasina  
**Codice fiscale:** BRSNDR70P16D705F  
**Studio in:** Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì  
**Email:** ing.andreabrasina@gmail.com  
**Pec:** andrea.brasina@ingpec.eu

**N. 7/2023 - R.G. ES. TRIBUNALE DI FORLÌ****PREMESSA**

Nell'udienza del 03/07/2023 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Danilo Maffa nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina , con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.146, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 7/2023 in riferimento ai beni di proprietà di :

Sig.re **-OMISSIS-** nato a Forlimpopoli (FC) il **-OMISSIS-** cf **-OMISSIS-**, residente in **-OMISSIS-** proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

Sig.ra **-OMISSIS-** nata a Cesena il **-OMISSIS-** cf **-OMISSIS-**, residente in **-OMISSIS-** proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ ;

**Beni Pignorati :**

**LOTTO UNICO : Intera proprietà di edificio di tipologia residenziale** composto di due piani fuori terra sito in FORLIMPOPOLI (FC) , Via Olindo Vernocchi n.26 identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 13 part 357 sub. 3-5.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato risulta censito al catasto terreni come ENTE URBANO di mq 480.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata :

<b>N.</b>	<b>QUESITO</b>	<b>PAG.</b>
<b>1</b>	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
<b>2</b>	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
<b>3</b>	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	8
<b>4</b>	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	9
<b>5</b>	PLANIMETRIE CATASTALI	12
<b>6</b>	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	13
<b>7</b>	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	13
<b>8</b>	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	14
<b>9</b>	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	14
<b>10</b>	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE,	14

	ETC.	
<b>11</b>	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	15
<b>12</b>	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
<b>13</b>	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	16
<b>14</b>	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	17
<b>15</b>	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	17
<b>16</b>	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	18
<b>17</b>	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	18
<b>18</b>	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	19
<b>19</b>	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	19
<b>20</b>	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	19
<b>21</b>	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	22
<b>22</b>	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	23
<b>23</b>	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	23
<b>24</b>	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	23
<b>25</b>	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	23
<b>26</b>	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	24
<b>27</b>	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	24
<b>28</b>	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	24
<b>29</b>	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	24
<b>30</b>	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	24
<b>31</b>	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	25
<b>32</b>	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	25

### RISPOSTE AI QUESITI:

**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.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata A.R. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento per un sopralluogo. Il giorno 01/03/2024 veniva effettuato il sopralluogo del bene oggetto di stima insieme al custode giudiziario.

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 : Intera proprietà di edificio residenziale composto da due piani fuori terra e corte esclusiva;** edificio di tipo isolato sito in FORLIMPOPOLI (FC) , Via Olindo Vernocchi n.26 identificato al NCEU del medesimo comune al foglio 13 part 357 sub. 3-5.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

#### **Comune di Forlimpopoli**

Catasto dei Fabbricati:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
13	357	3	A/7	1	9,5 vani	217 mq	€ 1.202,05
13	357	5	C/6	2	21 mq	26 mq	€ 44,47

#### Intestatari IMMOBILI

<b>N°</b>	<b>Dati anagrafici</b>	<b>Diritti e oneri reali</b>
1	-OMISSIS-	Proprieta' 1/1
	<b>TALE IMMOBILE RISULTA ANCORA DA VOLTURARE IN CATASTO A SEGUITO DI SUCCESSIONE LEGALE A :</b>	
2	-OMISSIS-	Proprieta' 1/2
3	-OMISSIS-	Proprieta' 1/2

Beni :

- locale lavanderia, corridoio , ingresso, bagno, cucina, soggiorno, vano scale, quattro camere da letto, bagno, balconi, disimpegno e ripostiglio, tutti indicati nella planimetria catastale del bene;

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni al foglio 13 particella 357 - Ente urbano di mq 480.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le particelle 530, 358, 348 e Via Olindo Vernocchi, Comune di Forlimpopoli, salvi se altri;

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

## **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare notificato il 11/01/2023 e Nota di trascrizione del pignoramento del 27/02/2023 (RP 2402 RG 3382).

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Oggetto del pignoramento è un edificio di tipologia isolato a destinazione residenziale composto da numero due piani fuori terra oltre ad un corpo esterno a servizio lavanderia sito in Via Olindo Vernocchi n.26 in Forlimpopoli (FC) con copertura a quattro falde inclinate e manto in tegole marsigliesi.

Il corpo edilizio è stato realizzato a metà degli anni sessanta in un quartiere residenziale in Forlimpopoli nelle vicinanze del centro storico.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tetto a falde e grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro e su di esse si presentano i balconi in aggetto con parapetto in ferro verniciato a disegno semplice.

L'ingresso allo stabile è garantito da una porta di ingresso raggiungibile tramite marciapiede dal civico 26.

Una porta di legno e vetro conduce all'ingresso dell'immobile che si sviluppa su due piani e precisamente :

Al piano terra di altezza circa mt 3,10:

-locale lavanderia, ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, vano scale, autorimessa;

Al piano primo di altezza circa mt. 3,10 :

- quattro camere da letto, bagno, balcone, disimpegno e ripostiglio;

E' presente un servoscala che conduce al piano primo.

Il lotto sul quale insiste il fabbricato ha una conformazione rettangolare avente dimensioni catastali di mq 480.

I pavimenti dell'abitazione compreso i bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro;

I balconi hanno pavimento in gres color cotto rosato.

I rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle in gres simili al pavimento.

Le pareti delle stanze sono tinteggiate per lo più di colore bianco, e quelle della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di legno forniti di vetri semplici, tapparelle di plastica e banchine. Le porte interne sono in legno tamburato a anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, citofonico e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano.

Ad un esame a vista, gli impianti paiono eseguiti rispettando le norme vigenti al momento della loro realizzazione ma sono privi di certificati di conformità. Tali impianti sono del tipo autonomi e sottotraccia.

Sono presenti alcune difformità interne al piano terra quali la chiusura parziale di una porzione di autorimessa; tale difformità è sanabile a mezzo SCIA in sanatoria con opere.

Fa parte dell'immobile anche il locale esterno di servizio lavanderia e la corte esterna a giardino.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione normale e l'immobile risulta in un normale stato di manutenzione.

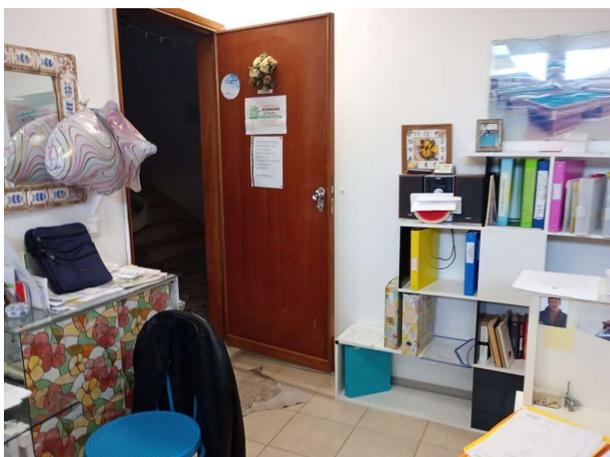
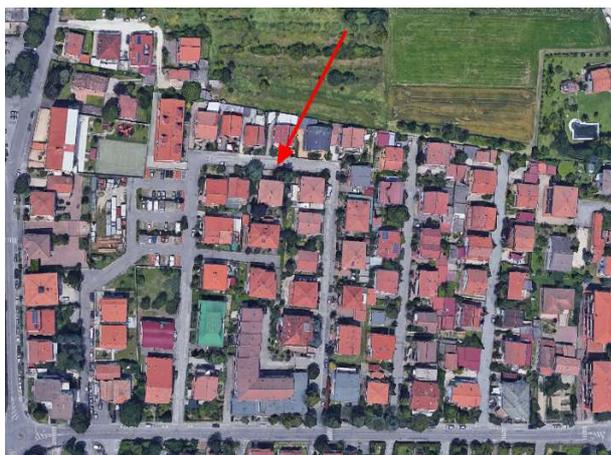
La superficie commerciale del compendio compreso lavanderia ed autorimessa ammonta a 243 mq; misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nell'elaborato allegato di seguito.

PIANO TERRA	MQ
PRANZO	17,30
CUCINA	17,20
DISIMPEGNO	15,30
SOGGIORNO	17,60
BAGNO	6,70
AUTORIMESSA	20,00
LAVANDERIA	10,60
VANO SCALE	8,70

PIANO PRIMO	MQ
LETTO	17,30
LETTO	17,50
LETTO	18,90
LETTO	12,60
DISIMPEGNO	15,30
RIPOSTIGLIO	7,00
BAGNO	6,70
BALCONE	5,50
BALCONE	2,50
BALCONE	7,10

## RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegate e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato :





**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.*

#### **PROPRIETA'**

I beni risultano di proprietà :

-OMISSIS- - Proprieta' ½;

-OMISSIS- -Proprieta' ½.

#### **TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

- atto di compravendita del notaio dott.re ZAMBELLI MATTEO di FORLI' del 01.09.1967 Repertorio 30786/7273, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Forli il 15.09.1967 al N.1932 Vol. 193.

*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.*

Da un controllo presso l'agenzia delle entrate in data 27/02/2024 non risultano contratti di locazione registrati o altre scritture.

#### **ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI**

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**1. TRASCRIZIONE** del 04/05/1988 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 4431

Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 34/499 del 22/04/1988

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**2. TRASCRIZIONE** del 10/06/2003 - Registro Particolare 7149 Registro Generale 11066

Pubblico ufficiale BRUNELLI CINZIA Repertorio 20570 del 09/06/2003

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**3. TRASCRIZIONE** del 20/06/2003 - Registro Particolare 7737 Registro Generale 12092

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/689 del 29/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**4. ISCRIZIONE** del 05/07/2003 - Registro Particolare 2516 Registro Generale 13384

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 480/2003 del 27/06/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3926 del 22/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4903 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4909 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Iscrizione n. 1662 del 23/06/2023

**5. ISCRIZIONE** del 04/08/2003 - Registro Particolare 3006 Registro Generale 15520

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 595/2003 del 01/08/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4097 del 26/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 345 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 364 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 4904 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 4910 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 619 del 19/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1525 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

**6. ISCRIZIONE** del 04/08/2003 - Registro Particolare 3007 Registro Generale 15521

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 597/2003 del 01/08/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4098 del 26/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 346 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 365 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 4905 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 4911 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 620 del 19/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 1526 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE** del 22/11/2003 - Registro Particolare 4364 Registro Generale 21973

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 924/2003 del 17/11/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4100 del 26/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 347 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 366 del 29/01/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 3927 del 22/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 4906 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 4912 del 27/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 622 del 19/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 634 del 19/02/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

**8. ISCRIZIONE** del 29/04/2008 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 8396

Pubblico ufficiale Equitalia CE.FO.RI. S.P.A. Repertorio 22942/2008 del 15/04/2008

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999

**9. ISCRIZIONE** del 27/04/2009 - Registro Particolare 1742 Registro Generale 7835

Pubblico ufficiale Equitalia Romagna S.P.A. Repertorio 818/2009 del 14/04/2009

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999

**10. ISCRIZIONE** del 13/07/2009 - Registro Particolare 3113 Registro Generale 13557

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 421/2003 del 06/11/2003

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**11. ISCRIZIONE** del 28/10/2009 - Registro Particolare 4940 Registro Generale 20360

Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 2927/1 del 26/10/2009

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

**12. ISCRIZIONE** del 06/03/2014 - Registro Particolare 412 Registro Generale 2743

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA Repertorio 2181 del 09/12/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

**13. TRASCRIZIONE** del 05/08/2021 - Registro Particolare 11071 Registro Generale 15761

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 248 del 26/01/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

**14. TRASCRIZIONE** del 05/08/2021 - Registro Particolare 11072 Registro Generale 15762

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 784 del 02/04/2021

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**15. TRASCRIZIONE** del 27/02/2023 - Registro Particolare 2402 Registro Generale 3382

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - UNEP Repertorio 4097 del 09/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**16. ISCRIZIONE** del 23/06/2023 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 11123

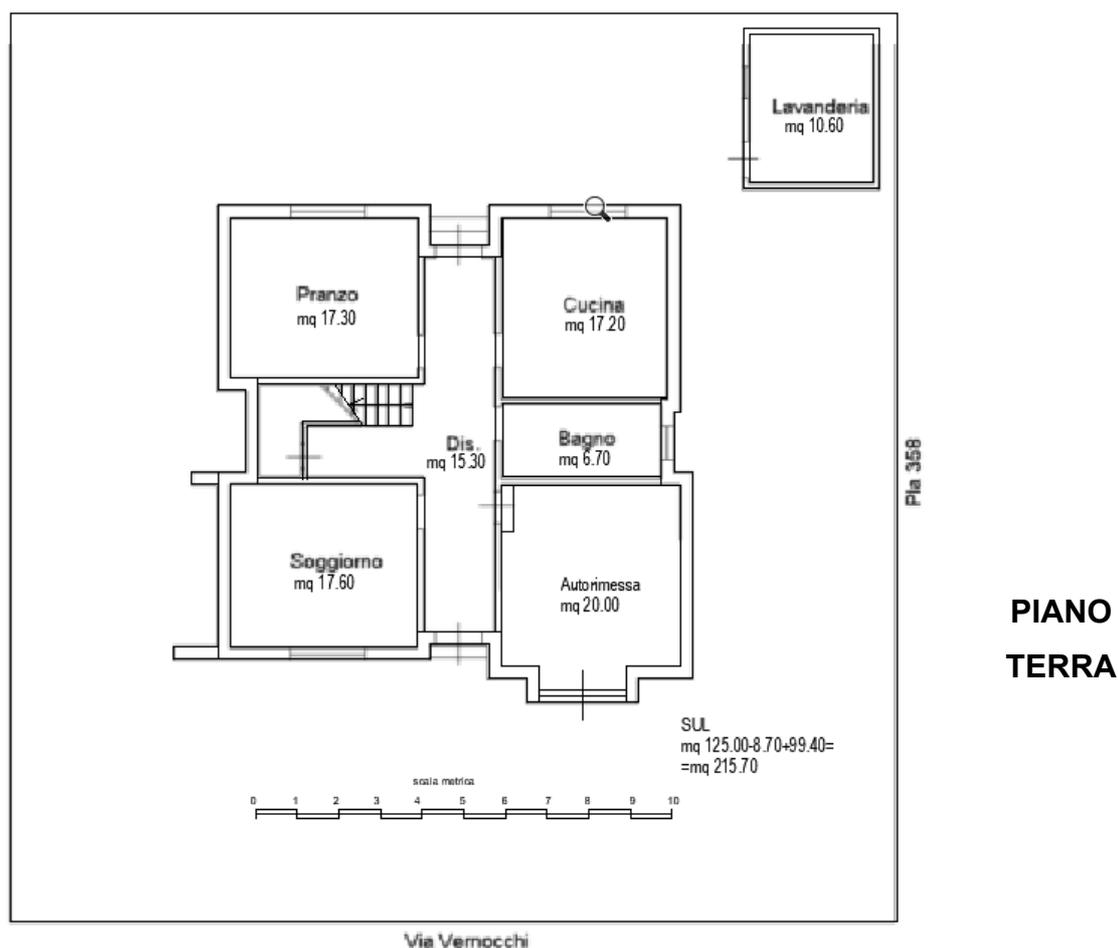
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 480/2003 del 27/06/2003

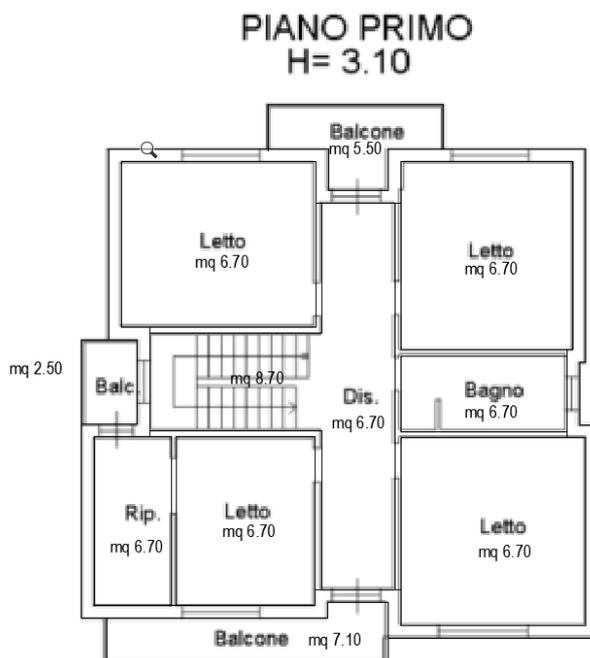
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2516 del 2003.

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

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.





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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

**7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l’immobile è occupato (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 allegli tutti i documenti rinvenuti.**

L'immobile è occupato da una società :” -OMISSIS-”.

In data 29.04.2024, alla luce dell'autorizzazione dell'Ill.mo G.E. in data 17.04 u.s., ed entro il termine previsto in sede di autorizzazione, il custode del bene ha stipulato con la ditta individuale -OMISSIS-, in persona della titolare e legale rappresentante pro tempore Sig.ra -OMISSIS-, attuale occupante dell'immobile pignorato, contratto di comodato oneroso per un periodo di dodici mesi, rinnovabili previo espresso e reciproco consenso.

**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 sono presenti spese fisse di tipologia condominiale.

**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 PRG-RUE. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Forlimpopoli, la destinazione urbanistica della particella 357 del foglio di mappa n.13 del Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli, di mq catastali 480, è classificata AMBITI URBANI CONSOLIDATI A 10a :

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

- A10a Sub ambiti residenziali di completamento: tessuti urbani, prevalentemente residenziali, a media densità edilizia, in cui si prevede il completamento e miglioramento dell'edificato esistente e delle dotazioni territoriali.

Tali sub ambiti sono regolati dall'art. 3.4.4. der RUE approvato in data 20/09/2017 Delibera C.C. n.45. Dal Comune di Forlimpopoli.

Il lotto di terreno di pertinenza del complesso edilizio ha destinazione urbanistica residenziale e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

**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 non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

**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, come dichiarato nell'atto di compravendita è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente sono stati rilasciati titoli edilizi.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Forlimpopoli il fabbricato è stato edificato a seguito di :

- LICENZA EDILIZIA PG 1883 del 07/03/1963.
- ABITABILITA' N. 289 del 05/09/1963.
- CONCESSIONE IN SANATORIA N.81 PG 3276 del 02/05/1986.
- CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO GARAGE N.300 del 09/10/2000.
- ABITABILITA' PRATICA 13839/00 DEL del 16/01/2002;
- SCIA IN SANATORIA PG.10045 del 04/06/2018.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento non è in parte conforme ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui allegate.

Risulta non autorizzata :

- la parziale divisione del vano autorimessa al piano terra.

Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate vanno considerate salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Forlimpopoli e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate occorre presentare opportuna SCIA in sanatoria con opere al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente.

I costi per emendare le difformità sopracitate sono stimati in euro 4000,00 di cui 2000,00 a titolo di oblazione.

Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali.

**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.*

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate parziali difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

La parziale realizzazione di vani interni al locale autorimessa potrà essere sanata a mezzo SCIA in sanatoria con opere.

L'acquirente, in alternativa, potrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità, apportando le opportune modifiche e di regolarizzare le opere difformi, insieme all'acquirente deciderà, se procedere con la sanatoria o se conviene ripristinare lo stato autorizzato.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto di tali valutazioni nel valore di stima ottenuto.

**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.*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

**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.*

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica conforme, ed il sottoscritto ha incaricato un tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'abitazione.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 06330-037047-2018-Rev01 rilasciato ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. modifiche.

Immobile avente **Classe energetica F** , EP, gl, nren tot 260,29 kwh/m2/anno

**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.*

Non vi sono immobili 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).*

La planimetria catastale dell'abitazione risulta parzialmente conforme allo stato autorizzato. L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità al titolo edilizio dovrà anche procedere alla variazione della planimetria catastale.

*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).*

## CRITERI ADOTTATI

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

## FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da **€ 1.200,00 al mq a 1.600,00 al mq.**

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) indicano per le abitazioni di tipo economico ubicate nella zona D1 /periferica/zona residenziale di Forlimpopoli, un costo unitario che varia da € 1.350 a € 1.650 al mq).

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori è inferiore rispetto ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ma la ricerca dei prezzi nel mercato ha riguardato una tipologia di fabbricati specifica per tipologia e ubicazione e inoltre la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Per la stima dei beni pignorati, realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene

congruo applicare il costo unitario di **€ 1.350,00/mq**, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,25 alla superficie dei balconio, e della lavanderia. La superficie lorda rettificata (superficie commerciale) dell'intero edificio con lavanderia ammonta a **234,73 mq**, rilevata sui progetti autorizzati.

### **VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Utilizzando il valore unitario rilevato, il valore ordinario dei beni pignorati (appartamento con cantina) risulta:

- appartamento €.  $1.350,00 \times \text{mq. } 234,73 = \text{€ } 316.885,50$

#### **Detrazioni al valore ordinario**

a) detrazione per SCIA in sanatoria con opere:

$\text{€ } 316.885,50 \times 0,95 = \text{€ } 301.041,23$  in cifra tonda € 301.000,00 .

b) il 10% del valore finale (misura forfetaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

$\text{€ } 301.000,00 - 10\% = \text{€ } 270.900,00$ . arrotondato a € 270.000,00.

**Il valore di stima finale dei beni pignorati risulta € 270.000,00**  
euro duecentosettantamila

<b>Destinazione dei vani</b>	<b>Superficie al lordo delle murature mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Abitazione	215,7	1	215,70
lavanderia	12,6	0,25	3,15
Balconi	15,1	0,25	3,78
Autorimessa	24,2	0,5	12,10
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>234,73</b>

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>EURO</b>	<b>MQ/ Coeff.</b>	<b>VALORE</b>
Valore commerciale	€ 1.350,00	234,73	€ 316.885,50
Detrazione per sanatorie	€ 316.885,50	0,95	€ 301.041,23
		arrotondato	€ 301.000,00
Detrazione 10%	€ 301.000,00	10,00%	€ 270.900,00
<b>VALORE STIMA</b>		<b>arrotondato</b>	<b>€ 270.000,00</b>

## VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

**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.

Data la natura del bene pignorato (intero edificio corte e lavanderia e autorimessa), si ritiene l'immobile non divisibile.

**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.

L'immobile in oggetto è costituito da una edificio a destinazione residenziale con annessa lavanderia in corpo distaccato all'interno dell'area urbana del Comune di Forlimpopoli. L'immobile si sviluppa al piano terra e primo. L'edificio è in stato normale di manutenzione, ed è stato costruito a metà degli anni 60-70, la zona in cui è ubicato è di tipo semicentrale a prevalente destinazione residenziale dotata di tutti i servizi primari.

L'immobile si compone di numero 9,5 vani oltre all'autorimessa.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 500,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

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

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, intero edificio con lavanderia e autorimessa, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un lotto unico.

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

Il codice fiscale del debitore esecutato è: -OMISSIS- e -OMISSIS-.

**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 esecutati risultano entrambi in stato libero libero da vincoli matrimoniali, come risulta dai documenti anagrafici allegati.

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

Si allegano i certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di OMISSIS in data 05/03/2024 e Comune di OMISSIS in data 18/03/2024.

**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 risultano 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 persona fisica, 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.

**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, ovvero il 03/06/2024.

*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 ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo pec. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

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

Il CDU non è necessario.

#### **NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Forlì 02/06/2024

L'esperto Stimatore

**Ing. Andrea Brasina**

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 26 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- *ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 7\_2023*
- *ALLEGATO A ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA RILIEVO ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PROVENIENZA ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 4 CERTIFICATI DI RESIDENZA CODICE FISCALE VISURE ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 5 VALORI OMI ESTRATTO RUE\_PRG\_COMPARABILI ES 7\_2023*
- *ALLEGATO 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ES 7\_2023*