

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

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

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 281/2017 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. -----)

SOSTITUITA DA:

(AVV. -----)

CONTRO

(AVV. -----)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 30 Gennaio 2020



N. 281/2017 R.G. ES.

Nell'udienza del 30/08/2019 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati dalla ----- situati nel Comune di Bertinoro, di proprietà della signora ----- il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere, con relazione scritta, al quesito postogli dal G.E.

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



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.*

La debitrice esecutata veniva avvisata a mezzo p.e.c., inviata al legale costituito, che in data 30/08/2019 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dalla ----- e che in data 21/01/2020 alle ore 14.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode giudiziario Avvocato -----, informandola, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il giorno 21/01/2020 veniva eseguito il sopralluogo alla presenza del custode, e della debitrice esecutata.

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.*

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato di civile e da un piccolo appezzamento di terreno agricolo che sono censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro intestati a: -----, nata a Tredozio (FO) il 08/11/1957, codice fiscale: -----:

A) al **Catasto Fabbricati** al foglio di mappa n. 3, particella 181 con i seguenti subalterni:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
1	C/6	2	Via Bagalona n.2801- Piano S1	mq 42,00-	€ 119,30
2	A/3	3	Via Bagalona n.2801- Piano T-1	Vani 8,5	€ 790,18
3	---	--	B.C.N.C. ai sub 1 e 2 (corte)	----	-----



L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro al foglio di mappa n 3 con la particella 181 di mq 1491 "Ente Urbano"

B) al Catasto Terreni: al foglio di mappa n. 3, particella 181

Foglio	Part.IIa	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
3	16	Seminativo-Arb.	2	mq 4752	36,22	27,00

Gli immobili confinano con via Bagalona, stessa proprietà, particelle 6 e 14 stesso foglio salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da una casa monofamiliare di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato ad uso autorimessa, sita nel Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, via Bagalona n. 2801, in una zona a prevalente destinazione agricola a circa 12 Km dal centro cittadino.



Prospetto sul fronte stradale

La casa, che è stata costruita nel 1991-1995, ha la struttura portante è in cemento armato con tamponamento in muratura da cm 30 di spessore e solai in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto è a due acque con manto di copertura in coppi, con converse e pluviali in rame; gli infissi esterni sono in legno tipo douglas con vetri camera e scuroni anch'essi in legno.



Le facciate sono tinteggiate ed livello di finitura e lo stato di manutenzione sono buoni.

L'area esterna è tutta recintata ad eccezione di due lati che confinano con un fabbricato fatiscente, anch'esso di proprietà della debitrice esegutata.



Prospetto lato Est



Portico





Prospetto lato Nord



Prospetto lato Ovest (accesso al piano seminterrato)



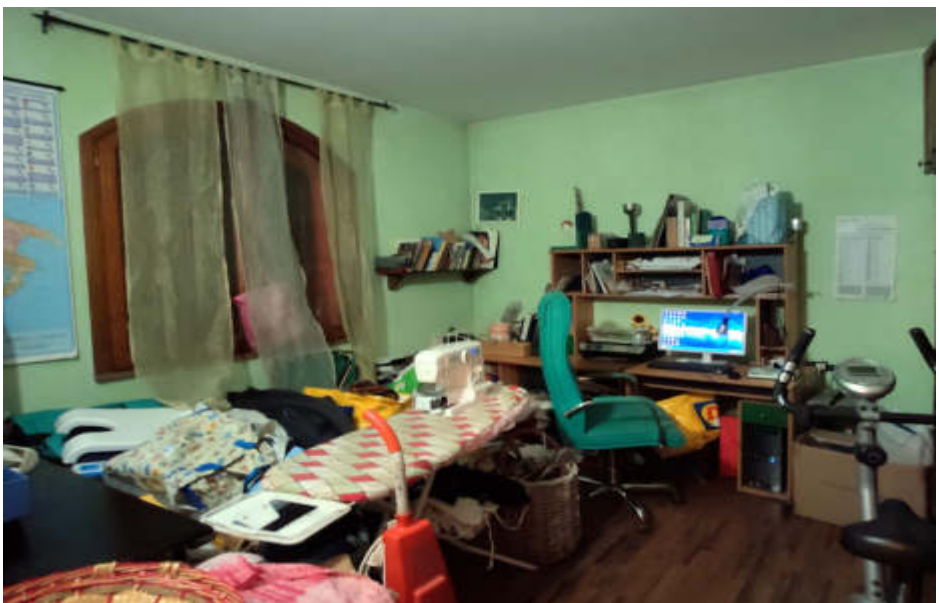
Al piano terra, che ha una superficie al lordo delle murature di mq 155 circa ed un'altezza di mt 2,80, c'è l'abitazione vera e propria che è costituita da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, un corridoio, due bagni, vano scala di collegamento al piano seminterrato ed al sottotetto oltre ad un portico di circa 40 mq.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, quelle delle camere da letto sono in listoncini di legno di buona qualità; le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno naturale di buona qualità.

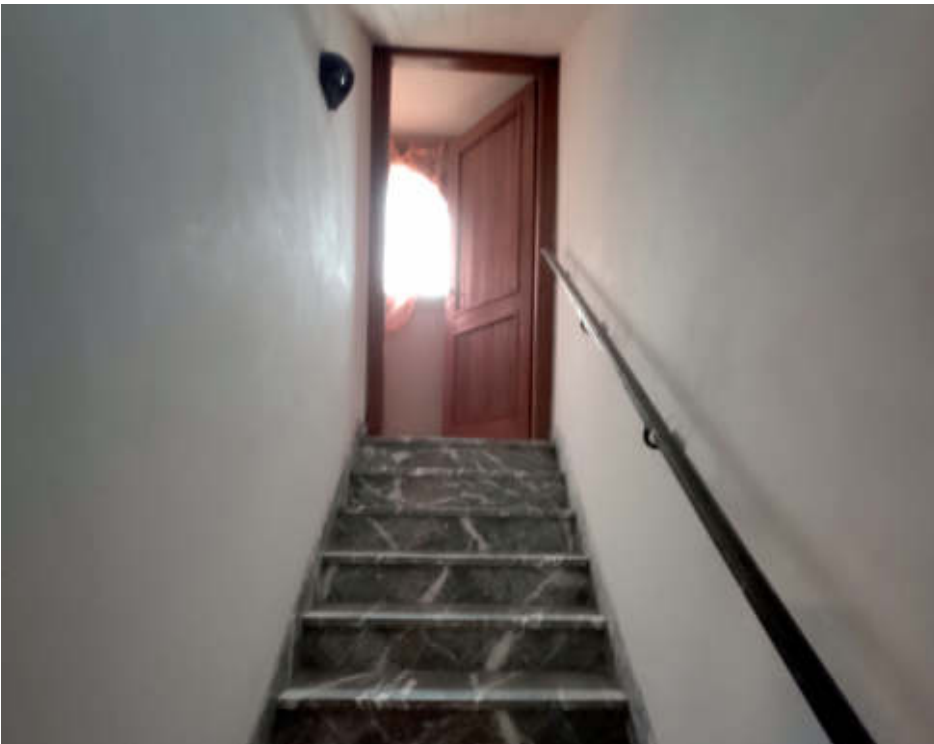


Soggiorno









Il piano sottotetto, che ha una superficie al lordo delle murature di mq 200 circa ed un'altezza media di mt 1,90 circa, è costituito da sette vani ad uso servizi ed in uno di questi è stato realizzato un bagno che non ha i requisiti per l'abitabilità e, pertanto dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria.



I pavimenti in alcuni vani sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, ed in altri in legno di buona qualità, le pareti sono tinteggiate e gli infissi interni sono in legno naturale di buona qualità.



Il piano seminterrato ha una superficie di mq 50 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,15 ed è costituito da una autorimessa al cui interno è stato realizzato un bagno, che, non avendo i requisiti di abitabilità, deve essere demolito come quello situato nel sottotetto.

I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e le pareti sono tinteggiate.





L'edificio è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv, fognario e di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio presenti in tutte le stanze

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono più che buoni.

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.

Antecedentemente al ventennio il bene pignorato, costituito da un appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali, era censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bertinoro al foglio di mappa 3 con le particelle 16, 17 e 25 di complessivi ha 0.68.68 era intestato alla debitrice esecutata, signora -----, nata a Tredozio il -----, per la piena proprietà” a lei pervenuto per averlo acquistato dai signori:

- ----- Forlì il 06/08/1924,
- ----- Bertinoro il 25/08/1954,
- ----- Bertinoro il 10/11/1923,
- ----- Bertinoro il 12/06/1927,
- ----- Bertinoro il 18/12/1933,



- ----- Bertinoro il 02/03/1938,
- ----- Bertinoro il 22/11/1940,
- ----- Bertinoro il 20/10/1945,
- ----- Bertinoro il 19/05/1949,
- ----- Bertinoro il 27/07/1952,

con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- di Forlì del 15/03/1990, rep. n. -----6 e trascritto a Forlì il 05/04/1990, art. n. -----

Con modello 29 n.1882/95 la particella n. 16 del foglio di mappa n.3 del N.C.T. del Comune di Bertinoro venne variata dando origine, tra l'altro alla particella 181 di mq 1491, seminativo arborato.

Con tipo mappale del 04/12/1998 in atti dal 09/12/1998 n.705.1/1998, la particella 181 del foglio di mappa n.3 del N.C.T. del Comune di Bertinoro, di mq 1491, venne caricata alla partita speciale 1 come Ente Urbano.

Con denuncia di Nuova Costruzione n.C00290.1/1999 del 18/01/1999, in atti dal 18/01/1999, la particella 181 del foglio di mappa n.3 del N.C.T. del Comune di Bertinoro venne caricata al N.C.E.U. alla ditta -----, nata a ----- il -----, (ditta attualmente intestata), con i sub 1 e sub 2 ed alla Partita A con il sub 3 (B.C.N.C.)

Si allega copia dell'atto di compravendita del 19/01/2005. *(Allegato B)*

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

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. ----- di Terme Vigliatore aggiornato al 02/10/2017.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 20/01/2020 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sull'immobile pignorato.

Si allega la visura ipotecaria al 20/01/2020 *(Allegato C)*



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

Si allegano due planimetria catastale, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

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 alleghi tutti i documenti rinvenuti.

L'appartamento è occupato dalla debitrice esecutata.

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

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

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



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

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

Non vi sono spese condominiali in quanto trattasi di un edificio monofamiliare.

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.

L'area sita nel Comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova, Via Bagalona n. 2801 e censita al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa n. 3 con le particelle 16 e 181 di mq 6243 complessivi, è classificata in base ai seguenti strumenti urbanistici:

A) a norma della Variante Generale al R.U.E., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 18/12/2018:

- Classificata come "**A19a**" - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura" regolata dall'art. n.4.1 del R.U.E.
- Ricadente, in parte, (porzione mappale n.16) in "fascia di rispetto stradale"
- E' presente sul mappale 181 il fabbricato privo di interesse o pregio storico, censito al censimento alla scheda n. 55.

B) a norma della Variante Generale al P.S.C., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 09/09/2019:

B1) Tavola B1 "Zonizzazione paesistica"

- Classificata come "Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 28b del PTCP) regolata dall'articolo 2.18 del P.S.C.

B2) Tavola B2 "Carta forestale e dell'uso del suolo"

- Ricadente in parte (porzione mappale 16) in "Fascia di rispetto scolo consorziale"

B3) Tavola B3 "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale"

- Classificata come "Depositi alluvionali terrazzati" regolata dall'articolo 2.17 del P.S.C.

- Classificata "Art.6 – Aree di potenziale allagamento" dal Piano Stralcio di Bacino

B4) Tavola B4 "Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali"

- Classificata come "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di



pianura (Articolo A-19a) regolata dall'articolo XIII del P.S.C.

- Ricadente in parte (mappale 16) in "Rispetti da infrastrutture viarie e/o tecnologiche.

Le porzioni di terreno non risultano, "ab immemorabili", essere state percorse dal fuoco e quindi non soggette alle prescrizioni dettate dall'art. 10, comma 1, della legge n. 353/2000.

La porzione di terreno non è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Si allega la **Sheda n. 55** di Analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale. *(Allegato E)*

Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) viene consegnato direttamente in Cancelleria.

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.

Su richiesta del professionista delegato alle operazioni di vendita, il sottoscritto provvederà a richiedere un nuovo C.D.U. da allegare al decreto di trasferimento, qualora quello attuale avesse perso i requisiti di validità.

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 è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.2704 rilasciata dal Comune di Bertinoro il 04/07/1991 e successiva Variante P.G. N. 8274/1995.

In data 06/04/1996 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità P.G. N. 1458.

In data 31/12/1998 è stata presentata al Comune di Bertinoro un D.I.A. , protocollo n.16619 per "cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato di civile abitazione.

Nel sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra quanto riportato negli elaborati di progetto e lo stato di fatto consistenti in:

- piano seminterrato: diverso posizionamento del vano ad uso ripostiglio con realizzazione di un bagno che non ha i requisiti di abitabilità e pertanto dovrà essere demolito ripristinando la destinazione di ripostiglio;
- piano sottotetto: formazione di un vano porta in una parete divisoria, realizza-



zione di un bagno che non ha i requisiti di abitabilità e pertanto dovrà essere demolito ripristinando la destinazione di ripostiglio.

Per il diverso posizionamento del vano ad uso ripostiglio e per la realizzazione del porta dovrà essere presentata una CILA in sanatoria con i seguenti costi:

- Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria per CILA in sanatoria	€ 50,00
- Diritti di segreteria per conformità edilizia ed agibilità ...	€ 50,00
- Diritti per variazione catastale	€ 50,00
- <u>Marche da bollo.....</u>	<u>€ 16,00</u>
per un totale di	€ 1.166,00.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie

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

Le opere realizzate sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro esecuzione che a quelli attualmente vigenti, pertanto sono sanabili.

I costi tecnici relativi alle pratiche edilizie e catastali, oltre alla demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta della demolizione di due bagni, vengono come segue:

- Pratica per CILA in sanatoria e conformità edilizia....	€ 1.800,00
- Variazione catastale (una planimetria)	€ 400,00
- <u>Demolizione di due bagni</u>	<u>€ 2.000,00</u>
per un totale di	€ 4.200,00

a cui vanno aggiunti € 1.166,00 per sanzioni e diritti di segreteria per un totale di € 5.366,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile.

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 14).



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.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto della debitrice sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà.

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.*

Si allega l'Attestato della Prestazione Energetica relativo all'abitazione.

(Allegato a parte).

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.*



L'immobile non è esente dell'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).*

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bertinoro.

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);*

Il piccolo appezzamento di terreno è limitrofo a due fabbricati entrambi di proprietà della debitrice esecutata ed anche se non viene coltivato, presenta, comunque, i requisiti di ruralità per cui può rimanere censito al catasto terreni.

20) *proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale).*

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

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



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

Basi del valore

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

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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

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

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

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.500,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie comm. mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>155,00</i>	<i>1,00</i>	<i>155,00</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>59,40</i>	<i>0,70</i>	<i>41,58</i>
<i>Portico</i>	<i>36,00</i>	<i>0,40</i>	<i>14,40</i>
<i>Sottotetto</i>	<i>128,00</i>	<i>0,50</i>	<i>64,00</i>



Area scoperta (compresa particella 16)	6.052,00	0,001	6,05
Totale			281,03
TOTALE mq 281,03 x € 1.500,00/mq = € 421.545,00			

che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **379.390,50** a cui vanno detratti € 5.366,00 per CILA in sanatoria: € 379.390,50 – 5.366,00 = € **374.024,50**.

Il suddetto importo, arrotondato a € **374.000,00 (CENTOMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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

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

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

Il bene in oggetto è una casa monofamiliare di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra ed un seminterrato, costituito da sette vani abitabili al piano terra, sette vani ad uso servizi al piano sottotetto ed un'ampia autorimessa al piano seminterrato con annesso un piccolo appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq 4.752, di fatto adibito a corte.



L'edificio, che è stato costruito nella prima metà degli anni novanta, è situato in una zona a prevalente destinazione agricola, a poca distanza dalla frazione di Santa Maria Nuova e dalla strada statale via Emilia.

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

Trattandosi di casa singola non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile, in condizioni normali di mercato viene stimato in € 1.000/1.300 al mese.

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'immobile pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**

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

Il codice fiscale della debitrice esecutata è: -----.

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.*

La debitrice esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato (**Allegato G**).

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.*

L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata con la propria famiglia.

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

Non vi sono cause pendenti.

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



L'immobile pignorato è di proprietà di una 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.*

Non sono state richieste proroghe e la perizia viene depositata rispettando il termine concesso.

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 entro il 03/02/2020.

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 sono stati avviati a mezzo p.e.c. dell'avvenuto deposito telematico, al debitore esecutato la perizia è stata a mezzo p.e.c. inviata al legale formalmente costituito.

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 24 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 22 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Scheda n. 55 del RUE
- Allegato F– Estratto dell'Atto di Matrimonio

Architetto Fabio Berni

