

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' Tel. 0543 / 31119 – Cell. 328 8828513 -
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400
Ing.atomidei@gmail.com - andrea.tomidei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 122/2022

promossa da

... OMISSIS ...

contro

... OMISSIS ...

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei

SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 3
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI	pag. 3
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 5
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE	pag. 5
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 5
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 10
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 17
03.1	PROPRIETA'	pag. 17
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI	pag. 17
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 17
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 18
05	PLANIMETRIE CATASTALI	pag. 19
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 19
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 19
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI	pag. 20
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 20
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	pag. 20
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U.	pag. 21
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 21
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag. 21
14	OPERE ABUSIVE	pag. 24
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI	pag. 26
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag. 26
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E.	pag. 27
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO	pag. 27
19	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO	pag. 28
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA	pag. 28
20.1	CRITERI ADOTTATI	pag. 29
20.2	FONTI INFORMAZIONI	pag. 29
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 30
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI	pag. 31
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 32
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 32
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA	pag. 33
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 35
24	CODICE FISCALE	pag. 35
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....	pag. 35
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag.36
27	CAUSE PENDENTI.....	pag. 36
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....	pag. 36
29	ISTANZA DI PROROGA.....	pag. 36
	NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag. 37
	ELENCO ALLEGATI.....	pag. 38

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 271, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 06/12/2022 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 07/12/2022, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 01 febbraio 2023 alle ore 14,00, descrive quanto segue:

LOTTO UNICO

01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...

Gli Esecutati ... omissis ... sono stati avvisati con lettera Raccomandata N. 05267836852-0 in data 14/12/2022, con prova di consegna N. 05367836852-1, presso l'abitazione di residenza degli esecutati in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62. La lettera consegnata presso l'abitazione di residenza degli esecutati, è stata ricevuta e regolarmente ritirata.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Stefania Sangiorgi, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 01 febbraio 2023 dalle ore 14,00, nel fabbricato posto in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n. 62 in presenza ... omissis ...

La Raccomandata inviata si *allega*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

02) 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.

02.1) Identificazione dei beni e confini

I beni oggetto di stima sono in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

I beni consistono in un bilocale al piano primo con servizi al piano secondo (sottotetto) ed un garage al piano terra, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 2 con la Particella 1165 di Mq. 564,00 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un complesso abitativo sito in Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62. Il complesso abitativo è costituito da due fabbricati, uno posto sul fronte strada che si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e secondo (sottotetto), composto da n.4 appartamenti, e da un fabbricato posto sul retro che si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo (sottotetto) composto da un appartamento e da n.4 garage, oltre alle parti comuni. Nel fabbricato posto sul fronte strada due appartamenti insistono al piano terra con servizi al piano interrato, due appartamenti insistono al piano primo e secondo (sottotetto), uno dei quali con servizi al piano interrato, mentre nel fabbricato posto sul retro insiste un appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) e n.4 garage al piano terra.

Il bilocale in oggetto, è ubicato al piano primo del fabbricato posto sul retro con servizi al piano secondo (sottotetto), il garage è ubicato al piano terra sempre del fabbricato posto sul retro.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno (FC) il bilocale al piano primo con servizi al piano secondo (sottotetto) è distinto al Foglio 2 con la particella 1165 sub. 12, mentre il garage al piano terra è distinto al Foglio 2 con la particella 1165 sub. 13.

Il bilocale al piano primo con servizi al piano sottotetto confina con i subalterni 13, 15, 16 e 17, della particella 1165 del Foglio 2, salvo altri; il garage al piano terra confina con i subalterni 12, 15 e 17 della particella 622 del Foglio 10, salvo altri.

0.2.2) Dati Catastali attuali

I beni oggetto di stima sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Mercato Saraceno con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 2 - particella 1165 subalterno 12 - Categoria A/3 Classe 2^a - Consistenza vani 4,5 - Superficie Catastale Totale mq. 107 - Sup. Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 104 - Rendita € 325,37 – Via Aldo Moro – Piano T-1-2

-Foglio 2 - particella 1165 subalterno 13 - Categoria C/6 Classe 2^a - Consistenza mq. 29,00 - Superficie Catastale Totale mq. 34- Rendita € 88,37 – Via Aldo Moro– Piano T

Oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile:

- ***Sub. 19 della particella 1165 (corte) comune ai subb. 12-13;***

- ***Sub. 21 della particella 1165 (corte, portico) comune a tutti i subb.***

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al ***Catasto Terreni*** del Comune di Mercato Saraceno al **Foglio 2 Particella 1165 di mq. 564,00** - Ente Urbano.

Si allega la documentazione catastale.

02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.

Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 2273 del 10/06/2022

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali.

Nota di trascrizione n. 12949/9037 del 05/07/2022

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

02.4) Descrizione degli immobili

Piena proprietà, agli esecutati dei beni ubicati in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n. 62.

I beni consistono in un bilocale al piano primo con servizi abitativi al piano secondo (sottotetto) ed un garage al piano terra, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Mercato Saraceno (FC), Località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62, oltre ai diritti

proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 2 con la Particella 1165 di Mq. 564,00 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un complesso abitativo sito in Mercato Saraceno (FC), Località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62. Il complesso abitativo è costituito da due fabbricati, uno posto sul fronte strada che si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto, composto da n.4 appartamenti, e da un fabbricato posto sul retro che si sviluppa su tre piani, terra, primo e sottotetto composto da un appartamento e da n.4 garage, oltre alle parti comuni. Nel fabbricato posto sul fronte strada due appartamenti insistono al piano terra con servizi al piano interrato, due appartamenti insistono al piano primo e secondo, uno dei quali con servizi al piano interrato, mentre nel fabbricato posto sul retro l'appartamento insiste al piano primo e sottotetto e i garage insistono al piano terra. Il bilocale in oggetto, è ubicato al piano primo del fabbricato posto sul retro con servizi al piano sottotetto, il garage è ubicato al piano terra sempre del fabbricato posto sul retro.

L'accesso, al complesso abitativo, si trova su via Aldo Moro ai civici 60, 62, 64; da un passo pedonale e da un passo carraio si accede alla corte comune del complesso abitativo. A fronte del passo è presente un cancello in ferro zincato scorrevole di tipo automatizzato, nell'accesso pedonale è presente un cancello in ferro zincato ad un'anta.

La pavimentazione della corte comune è in mattonelle autobloccanti drenanti in calcestruzzo; la recinzione sul fronte strada è stata realizzata con muretto in c.a. con sovrastante cancellata in ferro zincato mentre lateralmente e sul retro è stata realizzata con muretto in blocchi in calcestruzzo e sovrastanti pali in ferro e rete metallica plastificata. Al bilocale, al piano primo con servizi al piano secondo (sottotetto) si accede, dopo aver attraversato la corte comune a tutte le unità immobiliari del complesso abitativo, da una corte che risulta comune al bilocale stesso ed al garage, oggetto di pignoramento immobiliare, quindi di fatto da una corte esclusiva; l'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna in c.a. con pedata e alzata rifinite in mattonelle di marmo trani o similare e ringhiera in ferro zincato; al garage al piano terra si accede sia dalla corte comune a tutte le unità

immobiliari del complesso abitativo, sia dalla corte di fatto esclusiva ai beni oggetto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato dove insistono i beni oggetto di pignoramento immobiliare è stato costruito negli anni 2003 - 2006 e la struttura portante è in calcestruzzo armato con telaio di pilastri e travi, il tamponamento è con blocchi in laterizio, i solai, ad eccezione di quello di copertura, che è in legno a vista, sono in laterocemento, le facciate del condominio sono rifinite a intonaco civile tinteggiato, le ringhiere dei balconi sono in ferro zincato, le gronde e i pluviali sono in rame, il manto di copertura è rifinito con tegole “portoghesi” o similare.

Il **bilocale** al piano primo, è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina, da un vano ad uso camera da letto singola, da un vano ad uso disimpegno e da un vano ad uso bagno; al piano secondo (sottotetto), da due vani ad uso ripostiglio, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso bagno e da un balcone; oltre ad una corte esclusiva al piano terra con accesso dalla corte comune a tutte le unità immobiliari del complesso abitativo. L'altezza dei vani al piano primo risulta pari a circa ml. 2,70, al piano secondo (sottotetto) l'altezza massima di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa ml. 2,75 con altezze minime che risultano pari a circa ml. 2,10 e ml. 1,45, l'altezza massima dell'altro vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa ml. 2,75, con altezze minime che risultano pari a circa ml. 2,65 e ml. 1,65, l'altezza massima del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa ml. 2,65 con altezza minima pari a circa ml. 2,25 e l'altezza massima del vano ad uso bagno risulta pari a circa 2,20 con altezza minima pari a circa ml. 1,45; si precisa che al piano secondo (sottotetto) l'altezza misurata sotto la trave di colmo risulta pari a circa ml. 2,25.

Il portoncino d'ingresso al bilocale è di tipo blindato con spioncino e sopraluce.

La pavimentazione dei vani ad uso soggiorno-cucina, camera da letto e disimpegno, al piano primo e dei vani ad uso ripostiglio e disimpegno al piano secondo (sottotetto), è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm. 40x40 montate in diagonale, il battiscopa è in gres porcellanato di altezza circa cm. 9, la pavimentazione del vano ad uso bagno è in ceramica con mattonelle cm. 20x20; il rivestimento della cucina è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm. 10x10 ed è presente esclusivamente nella fascia tra i pensili; il rivestimento del vano ad uso bagno è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm. 20x20 montate in diagonale fino all'altezza di cm. 100 con greca centrale e mattonelle di dimensioni cm. 20x20

montate in quadro fino ad un'altezza di cm. 210; la pedata e l'alzata della scala interna di collegamento tra i piani sono in marmo di tipo "trani" o similare; la pavimentazione del balcone al piano secondo (sottotetto) è priva di mattonelle ed è presente esclusivamente la guaina bituminosa; la pavimentazione del marciapiede della corte comune al bilocale ed al garage, quindi di fatto esclusiva dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, per una profondità di circa ml. 1,20 è in autobloccanti in calcestruzzo di dimensioni cm 20x10 montati a spina di pesce con relativo cordolino di contenimento in calcestruzzo; la restante porzione di corte è destinata a verde, all'interno della corte del bilocale e del garage è stata realizzata una recinzione con mattoni e rete metallica plastificata a divisione della zona adibita a verde e di una zona pavimentata con autobloccanti in calcestruzzo montati a spina di pesce, inoltre nella zona adibita a verde è presente un manufatto in legno costituito da pilastri e travi e copertura con telo, chiuso su 2 lati.

Le pareti interne del bilocale con servizi abitativi, sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, il soffitto del piano primo è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, mentre il soffitto del piano secondo (sottotetto) è in legno a vista con travi e tavolato; in un angolo della camera da letto al piano primo e alla base delle pareti interne del vano scala che conduce dal bilocale al piano primo al garage al piano interrato, sono presenti alcune macchie di umidità.

Le porte interne di collegamento tra i vani sono in legno tamburato tipo "tanganica" o similare; le finestre, la porta finestra ed il lucernaio nel solaio di copertura sono in legno abete verniciato con vetrocamera, le tapparelle sono in pvc; la soglia così come le banchine sono in marmo di tipo "trani" o similare.

L'impianto elettrico, è sottotraccia con salvavita posizionato all'ingresso del bilocale. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tipo FERROLI funzionante a gas posizionata nel vano ad uso bagno al piano secondo (sottotetto), i radiatori sono in acciaio, i sanitari ed i piatti doccia dei vani ad uso bagno sono di colore bianco.

Si precisa che i vani al piano secondo (sottotetto) ad uso ripostiglio vengono utilizzati come vani ad uso camera da letto.

Al piano primo, la superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno-cucina risulta pari a circa mq. 19,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 13,40; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 1,70; la superficie calpestabile del vano ad uso bagno risulta

pari a circa mq. 4,00; al piano secondo (sottotetto) la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 1,60; la superficie calpestabile di un vano ad uso ripostiglio, utilizzato come camera da letto, risulta pari a circa mq. 10,70; la superficie calpestabile dell'altro vano ad uso ripostiglio, utilizzato come camera da letto, risulta pari a circa mq. 17,00; la superficie calpestabile del vano ad uso bagno risulta pari a circa mq. 3,30; la superficie della corte comune al garage ed al bilocale, di fatto esclusiva, risulta pari a circa mq. 90,00.

Il **garage** al piano terra è composto da un vano ad uso autorimessa e da un vano ad uso lavanderia. L'altezza del vano ad uso autorimessa risulta pari a circa ml. 2,25, l'altezza massima del vano ad uso lavanderia risulta pari a circa ml. 2,25 con altezza minima pari a circa ml. 1,45. Il portoncino d'ingresso al garage, dalla corte esclusiva, è di tipo blindato con spioncino, il portone d'ingresso al garage, dalla corte comune a tutte le unità immobiliari del complesso abitativo, è di tipo basculante in ferro. La pavimentazione del vano ad uso autorimessa e del vano ad uso lavanderia è in gres porcellanato con mattonelle di dimensione cm. 30x30 montate in squadra, il battiscopa è in gres porcellanato di altezza circa cm. 9. Le pareti ed il soffitto interni del garage sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Si precisa che esternamente al garage è presente una porta basculante in lamiera, mentre nella parte interna, l'apertura d'ingresso al garage è stata chiusa con una parete in cartongesso, infatti il vano ad uso autorimessa al momento del sopralluogo veniva utilizzato come vano ad uso camera da letto.

La superficie calpestabile del vano ad uso autorimessa utilizzato come camera da letto risulta pari a circa mq. 18,00; la superficie calpestabile del vano ad uso lavanderia risulta pari a circa mq. 7,00.

I beni oggetto di pignoramento risultano in stato di conservazione buona e occupati dagli esecutati con la propria famiglia.

02.5) Rappresentazione fotografica

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto ed **elaborati grafici** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.















03) 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.

03.1) Proprietà

I beni oggetto di stima sono in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

03.2) Titolo di provenienza del bene agli esecutati

Il titolo di provenienza dei beni in capo agli esecutati, risulta essere:

- **Atto Notaio Giunchi Paolo, Notaio in Cesena, del 12/06/2006 Repertorio 153490/51557, trascritto a Forlì il 23/06/2006 ai nn. 13161/7849**, in cui gli esecutati, ... omissis ..., acquistavano da ... omissis ..., i beni oggetto di pignoramento immobiliare, situati in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62.

Si *allegano* Atto di compravendita e relativa Nota di Trascrizione.

03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio

Risalendo fino a coprire il ventennio, si evidenziano, oltre al passaggio già sopra citato al punto 03.2, i seguenti atti:

- **Atto Notaio Giunchi Paolo, Notaio in Cesena, del 11/04/2003 Repertorio 138057/45079, trascritto a Forlì il 03/05/2003 ai nn. 8212/5362**, in cui ... omissis ..., acquistava da ... omissis ... la piena proprietà del terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare situati in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62.

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 15/07/2022 dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia (BO), a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

04) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per i beni in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo degli esecutati, alla data del 15/06/2023 e successivamente con ulteriore controllo alla data del 30/08/2023 da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili oggetto di pignoramento ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo agli esecutati ... omissis ...:

*1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/06/2006 - Registro Particolare 7849 - Registro Generale 13161 - Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 153490/51557 del 12/06/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MERCATO SARACENO (FC)*

SOGGETTO ACQUIRENTE

*2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/06/2006 - Registro Particolare 2788 - Registro Generale 13163 - Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 153495/51562 del 12/06/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

Immobili siti in MERCATO SARACENO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 26 del 05/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

*3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/12/2010 - Registro Particolare 5480 - Registro Generale 23685 - Pubblico ufficiale BELLECCA GIUSEPPE Repertorio 29558/13058 del 23/12/2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

Immobili siti in MERCATO SARACENO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

*4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/07/2022 - Registro Particolare 9037 - Registro Generale 12949 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - UNEP Repertorio 2273 del 10/06/2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –*

Immobili siti in MERCATO SARACENO (FC)

Si *allegano*: Elenchi sintetici e Note relative.

05) *Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;*

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

Le planimetrie catastali e l'estratto di Mappa, vengono *allegati*.

06) *Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);*

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

07) *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 allegghi tutti i documenti rinvenuti.*

I beni oggetto di stima risultano occupati dagli esecutati con la propria famiglia.

08) *Verifichi 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. n. 42/04, 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 testo unico “beni culturali”, vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell’acquirente

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei – Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei ai sensi dell’art. 28 del P.T.C.P.

- L’area non risulta percorsa da incendio ai sensi della Legge n. 353/2000 del 21/11/2000 “Legge quadro in materia di incendi boschivi”.

09) *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 risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

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.*

Nel complesso abitativo non è presente un amministratore condominiale e non esistono spese fisse di gestione, le spese per la pulizia e l’illuminazione delle parti comuni viene divisa tra le varie proprietà del complesso abitativo. Non si è a conoscenza di quanto ammonti questa spesa.

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;*

La destinazione urbanistica del terreno, su cui insistono i beni oggetto di

pignoramento, distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio n. 2 con la part. 1165 risulta essere:

- **A-10 Ambito urbano consolidato (Piano Strutturale Comunale)**
- **A.10-2 Tessuto residenziale a media densità (Regolamento Urbanistico Edilizio)**

12) *Acquisisca 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.*

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita lo richieda, per l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.

13) *Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, 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.*

La costruzione del complesso abitativo di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento immobiliare è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente il complesso abitativo è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 1244 del 09/09/1972, per leggero ampliamento,**
- **Concessione in sanatoria n. 13 del 23/03/1987;**
- **Permesso di Costruire n. 71/2003 del 14/10/2003 per ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio d'uso di un fabbricato ad uso residenziale e uffici sito in via Aldo Moro località Bora;**
- **D.I.A. in variante n. 24 del 06/02/2004;**
- **Variante al PdC n. 36 del 09/07/2004;**
- **D.I.A. in variante n. 139 del 28/06/2006;**

- *Richiesta di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità P.G. 13345 del 05/09/2006.*

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi, sul luogo sono presenti alcune difformità, più precisamente,

- la superficie del vano ad uso soggiorno-cucina risulta maggiore rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, mentre la superficie del vano ad uso ingresso risulta inferiore, così come risulta inferiore la superficie del vano ad uso camera da letto;
- l'altezza della finestra del vano ad uso soggiorno-cucina al piano primo risulta pari a cm 145 e non come indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, cm 160;
- non risulta presente un lucernaio, indicato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi, in uno dei due vani ad uso ripostiglio al piano sottotetto;
- i vani ad uso ripostiglio al piano sottotetto vengono utilizzati come camere da letto;
- il portone d'ingresso del vano ad uso garage al piano terra risulta tamponato nella parte interna con una parete in cartongesso ed il vano ad uso garage risulta utilizzato come camera da letto, in tale vano è stata installata una stufa a pellet;
- lievi difformità nell'indicazione delle quote di alcuni infissi.

Esternamente, inoltre risultano presenti al piano terra un manufatto in legno con tamponamento laterale in materiale leggero di dimensioni circa ml. 2,35x2,05 con altezza media pari a circa ml. 2,40 ed al piano primo una pensilina in legno, con oggetto pari a circa ml. 1,35 e lunghezza pari a circa ml. 3,90 a copertura dell'ingresso e di parte di scale di accesso.

Le lievi difformità nelle quote di alcuni infissi costituiscono tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 bis dell'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23 del 2004.

Le restanti difformità, secondo l'E.S. non fanno parte delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23 del 2004; per quanto riguarda il vano ad uso soggiorno-cucina e la relativa finestra, al fine di rispettare il rapporto di illuminazione ed areazione, come da normativa vigente, la finestra, andrebbe trasformata in porta finestra con relativa installazione di ringhiera; il lucernaio al piano secondo (sottotetto) andrebbe sanato; mentre la parete in cartongesso a tamponamento dell'ingresso del vano ad uso garage andrebbe rimossa, così come la

stufa.

Il corretto uso dei vani ad uso ripostigli al piano secondo (sottotetto) e del vano ad uso garage al piano terra andrebbero ripristinati.

Per quanto riguarda il manufatto in legno posto esternamente al piano terra, secondo l'E.S. è da rimuovere in quanto non rientra nella definizione di pergolato, non essendo autoportante, così come è da rimuovere anche la pensilina in legno al piano primo a copertura della porta d'ingresso e di porzione della scala, in quanto l'oggetto risulta pari a circa ml. 1,35, superiore a quanto previsto dalla DGR 2272/2016, ovvero ml. 1,20, per rientrare nelle definizioni degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.

Le modifiche relative alla regolarizzazione del vano ad uso soggiorno-cucina al piano primo e del lucernaio nel vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto, si ritiene possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari ad € 1.000,00 (euro mille/00), un costo per spese tecniche pari a circa € 4.000,00 (euro quattromila/00) ed un costo per le opere da realizzare pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il costo complessivo per la sanatoria edilizia con opere ammonta a circa € 10.000 (euro diecimila/00).

Il costo per il ripristino della situazione relativamente al vano ad uso garage al piano terra, la rimozione del manufatto in legno al piano terra e la rimozione della pensilina a copertura del portone d'ingresso al piano primo e di parte delle scale, ammonta a circa € 3.000,00 (euro tremila/00)

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Mercato Saraceno, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi, sul luogo sono presenti alcune difformità, più precisamente,

- la superficie del vano ad uso soggiorno-cucina risulta maggiore rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, mentre la superficie del vano ad uso ingresso risulta inferiore, così come risulta inferiore la superficie del vano ad uso camera da letto;
- l'altezza della finestra del vano ad uso soggiorno-cucina al piano primo risulta pari a cm 145 e non come indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, cm 160;
- non risulta presente un lucernaio, indicato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi, in uno dei due vani ad uso ripostiglio al piano sottotetto;
- i vani ad uso ripostiglio al piano sottotetto vengono utilizzati come camere da letto;
- il portone d'ingresso del vano ad uso garage al piano terra risulta tamponato nella parte interna con una parete in cartongesso ed il vano ad uso garage risulta utilizzato come camera da letto, in tale vano è stata installata una stufa a pellet;
- lievi difformità nell'indicazione delle quote di alcuni infissi.

Esternamente, inoltre risultano presenti al piano terra un manufatto in legno con tamponamento laterale in materiale leggero di dimensioni circa ml. 2,35x2,05 con altezza media pari a circa ml. 2,40 ed al piano primo una pensilina in legno, con aggetto pari a circa ml. 1,35 e lunghezza pari a circa ml. 3,90 a copertura dell'ingresso e di parte di scale di accesso.

Le lievi difformità nelle quote di alcuni infissi costituiscono tolleranze costruttive ai sensi del comma 1 bis dell'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23 del 2004.

Le restanti difformità, secondo l'E.S. non fanno parte delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale n. 23 del 2004; per quanto riguarda il vano ad uso soggiorno-cucina e la relativa finestra, al fine di rispettare il rapporto di illuminazione ed areazione, come da normativa vigente, la finestra, andrebbe

trasformata in porta finestra con relativa installazione di ringhiera; il lucernaio al piano sottotetto andrebbe sanato; mentre la parete in cartongesso a tamponamento dell'ingresso del vano ad uso garage andrebbe rimossa, così come la stufa.

Il corretto uso dei vani ad uso ripostigli al piano secondo (sottotetto) e del vano ad uso garage al piano terra andrebbero ripristinati.

Per quanto riguarda il manufatto in legno posto esternamente al piano terra, secondo l'E.S. è da rimuovere in quanto non rientra nella definizione di pergolato, non essendo autoportante, così come è da rimuovere anche la pensilina in legno al piano primo a copertura della porta d'ingresso e di porzione della scala, in quanto l'aggetto risulta pari a circa ml. 1,35, superiore a quanto previsto dalla DGR 2272/2016, ovvero ml. 1,20, per rientrare nelle definizioni degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.

Le modifiche relative alla regolarizzazione del vano ad uso soggiorno-cucina al piano primo e del lucernaio nel vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto, si ritiene possano essere sanate con un costo per l'oblazione pari ad € 1.000,00 (euro mille/00), un costo per spese tecniche pari a circa € 4.000,00 (euro quattromila/00) ed un costo per le opere da realizzare pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il costo complessivo per la sanatoria edilizia con opere ammonta a circa € 10.000 (euro diecimila/00).

Il costo per il ripristino della situazione relativamente al vano ad uso garage al piano terra, la rimozione del manufatto in legno al piano terra e la rimozione della pensilina a copertura del portone d'ingresso al piano primo e di parte delle scale, ammonta a circa € 3.000,00 (euro tremila/00)

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Mercato Saraceno, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

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.

I beni pignorati risultano in proprietà agli esecutati, ... omissis ..., per la quota di

1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Tale proprietà non è gravata da censo, livello o uso civico.

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;

Dalle verifiche effettuate il bilocale con servizi abitativi al piano secondo (sottotetto) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 2 particella 1165 subalterno 12, risultava sprovvisto di A.P.E., pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'A.P.E. rilasciato in data 29/08/2023 con il n. 05234-468033-2023.

Tale Attestato si *allega* in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in Cancelleria.

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 ulteriori beni pignorati oltre al bilocale al piano primo con servizi abitativi al piano secondo (sottotetto), che necessitino di Attestato di Prestazione Energetica.

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);

I beni in oggetto risultano accatastati.

19) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d’uso, 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 d.m. 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).

La planimetria catastale del garage (Sub.13) non risulta attualmente conforme allo stato dei luoghi, ma quando sarà ripristinato l’ingresso al garage al piano terra con la rimozione della parete in cartongesso e l’uso dei locali da camera da letto a garage, <la planimetria catastale risulterà conforme ai fini della rendita catastale.

La planimetria catastale del bilocale con servizi abitativi al piano secondo (Sub.12) non risulta attualmente conforme allo stato dei luoghi e necessita di aggiornamento.

Considerando che, parimenti, lo stato dei luoghi non risulta conforme agli atti abilitativi, si ritiene che l'aggiornamento catastale vada eseguito a seguito di eventuale sanatoria.

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 ed 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).

20.1) Criteri adottati

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione e garage delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione degli immobili, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, sia della posizione degli immobili nel Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, in via Aldo Moro n.62.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto del bilocale con servizi abitativi al piano secondo (sottotetto), verrà determinato in

riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

20.2) Fonti delle informazioni utilizzate

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato del bilocale con servizi abitativi e del garage, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso abitativo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del secondo semestre 2022 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bilocale con servizi abitativi in oggetto situato in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n. 62, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.300,00 (euro milletrecento/00) al metro quadrato**; per il garage in oggetto situato in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n. 62, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 800,00 (euro ottocento/00) al metro quadrato**.

20.3) Determinazione superficie commerciale

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
Bilocale con servizi abitativi Piano 1 e 2					
Soggiorno-Cucina al piano primo	4,67 0,94 0,80 0,55	4,75 0,83 1,25 1,55	25,03	1,00	25,03

	(0,82	0,56)/2			
Ingresso al piano primo	1,55	1,87	2,89	1,00	2,89
Disimpegno al piano primo	1,67	1,28	2,13	1,00	2,13
Bagno al piano primo	1,67	3,46	3,46	1,00	3,46
Camera da letto al piano primo	4,60 - (0,82	3,84 - 0,56)/2	17,44	1,00	17,44
Disimpegno al piano secondo (sottotetto)	1,20	1,54	1,84	0,80	1,47
Ripostiglio al piano secondo (sottotetto) utilizzato come camera da letto	6,34	3,86	24,47	0,80	19,57
Ripostiglio al piano secondo (sottotetto) utilizzato come camera da letto	2,57 3,74	0,88 3,05	13,66	0,80	10,92
Bagno al piano secondo (sottotetto)	2,57 2,95	1,54 1,10	7,19	1,00	7,19
Balcone al piano secondo (sottotetto)	4,35	1,40	6,09	0,40	2,43
Vano scala al piano primo e secondo (sottotetto)	2,06	3,01	6,20	0,60	3,72
Corte esclusiva			90	0,1	9,00
Quota parte corte, portico comune			3,00	1,00	3,00
Totale parziale					108,25
arrotondamento					-0,25
Totale Superficie Commerciale bilocale con servizi abitativi:					MQ. 108,00
Garage al piano terra					

Garage	[(2,16+2,00) 4,45 3,50	4,45/2 1,77 2,07	24,36	1,00	24,36
Lavanderia	3,50	2,84	9,94	1,00	9,94
Totale Superficie Commerciale Garage:					MQ. 34,30

20.4) Valore di stima dell'immobile

Il valore di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

- Superficie commerciale bilocale al piano primo con servizi abitativi al piano sottotetto mq. 108,00 x €/mq 1.300,00 = € 140.400,00 (euro centoquarantamilaquattrocento/00);
- Superficie commerciale garage mq. 34,30 x €/mq 800,00 = € 27.440,00 (euro ventisettemilaquattrocentoquaranta/00)

per un VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IN OGGETTO pari ad € 167.840,00 (euro centosessantasettemilaottocentoquaranta/00).

Da tale cifra viene detratto il costo del ripristino dei locali e della pratica di sanatoria pari a circa € 13.000,00 (euro tredicimila/00) per un VALORE FINALE DEI BENI IN OGGETTO pari ad € 154.840,00 (euro centocinquantaquattromilaottocentoquaranta/00).

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 15.484,00 (euro quindicimilaquattrocentottantaquattro/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

IL VALORE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

risulta pari a € 139.000,00 (centotrentanovemila/00 euro) arrotondato

per difetto.

21) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valutati 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.

Nel caso di specie risultano pignorate tutte le quote di proprietà in capo all'esecutato.

21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti dell'esecutato.

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

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.

Piena proprietà, agli esecutati dei beni ubicati in Comune di Mercato Saraceno (FC), località Bora Bassa, via Aldo Moro n. 62.

I beni consistono in un bilocale al piano primo con servizi abitativi al piano secondo (sottotetto) ed un garage al piano terra, ubicati nel fabbricato sito in Comune di Mercato Saraceno (FC), Località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato in oggetto, area distinta al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno al Foglio 2 con la Particella 1165 di Mq. 564,00 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un complesso abitativo sito in Mercato Saraceno (FC), Località Bora Bassa, via Aldo Moro n.62. Il complesso abitativo è costituito da due fabbricati, uno posto sul fronte strada che si sviluppa su quattro piani, interrato, terra, primo e sottotetto, composto da n.4 appartamenti, e da un fabbricato posto sul retro che si sviluppa su tre piani, terra, primo e sottotetto composto da un appartamento e da n.4 garage, oltre alle parti comuni. Nel fabbricato posto sul fronte strada due appartamenti insistono al piano terra con servizi al piano interrato, due appartamenti insistono al piano primo e secondo, uno dei quali con servizi al piano interrato, mentre nel fabbricato posto sul retro l'appartamento insiste al piano primo e sottotetto e i garage insistono al piano terra. Il bilocale in oggetto, è ubicato al piano primo del fabbricato posto sul retro con servizi al piano sottotetto, il garage è ubicato al piano terra sempre del fabbricato posto sul retro.

L'accesso, al complesso abitativo, si trova su via Aldo Moro ai civici 60, 62, 64; da un passo pedonale e da un passo carraio si accede alla corte comune del complesso abitativo. A fronte del passo è presente un cancello in ferro zincato scorrevole di tipo automatizzato, nell'accesso pedonale è presente un cancello in ferro zincato ad un'anta.

Il **bilocale** al piano primo, è composto da un vano ad uso soggiorno-cucina, da un vano ad uso camera da letto singola, da un vano ad uso disimpegno e da un vano ad uso bagno; al piano secondo (sottotetto), da due vani ad uso ripostiglio, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso bagno e da un balcone; oltre ad una corte esclusiva al piano terra con accesso dalla corte comune a tutte le unità immobiliari del complesso abitativo. L'altezza dei vani al piano primo risulta pari a circa ml. 2,70, al piano secondo (sottotetto) l'altezza massima di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa ml. 2,75 con altezze minime che risultano pari a circa ml. 2,10 e ml. 1,45, l'altezza massima dell'altro vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa ml. 2,75, con altezze minime che risultano pari a circa ml. 2,65 e ml. 1,65, l'altezza massima del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa ml. 2,65 con altezza minima pari a circa ml. 2,25 e l'altezza massima del vano ad uso bagno risulta pari a circa 2,20 con altezza minima pari a circa ml. 1,45; si precisa che al piano secondo (sottotetto) l'altezza misurata sotto la trave di colmo risulta pari a circa ml. 2,25.

Il portoncino d'ingresso al bilocale è di tipo blindato con spioncino e sopraluce.

La pavimentazione dei vani ad uso soggiorno-cucina, camera da letto e disimpegno, al piano primo e dei vani ad uso ripostiglio e disimpegno al piano secondo (sottotetto), è in gres porcellanato con mattonelle di dimensioni cm. 40x40 montate
L'impianto elettrico, è sottotraccia con salvavita posizionato all'ingresso del bilocale.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tipo FERROLI funzionante a gas posizionata nel vano ad uso bagno al piano secondo (sottotetto), i radiatori sono in acciaio, i sanitari ed i piatti doccia dei vani ad uso bagno sono di colore bianco.
Si precisa che i vani al piano secondo (sottotetto) ad uso ripostiglio vengono utilizzati come vani ad uso camera da letto.

Il **garage** al piano terra è composto da un vano ad uso autorimessa e da un vano ad uso lavanderia. L'altezza del vano ad uso autorimessa risulta pari a circa ml. 2,25, l'altezza massima del vano ad uso lavanderia risulta pari a circa ml. 2,25 con altezza minima pari a circa ml. 1,45. Il portoncino d'ingresso al garage, dalla corte esclusiva, è di tipo blindato con spioncino, il portone d'ingresso al garage, dalla corte comune a tutte le unità immobiliari del complesso abitativo, è di tipo basculante in ferro. La pavimentazione del vano ad uso autorimessa e del vano ad uso lavanderia è in gres porcellanato con mattonelle di dimensione cm. 30x30 montate in squadro, il battiscopa è in gres porcellanato di altezza circa cm. 9. Le pareti ed il soffitto interni del garage sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Si precisa che esternamente al garage è presente una porta basculante in lamiera, mentre nella parte interna, l'apertura d'ingresso al garage è stata chiusa con una parete in cartongesso, infatti il vano ad uso autorimessa al momento del sopralluogo veniva utilizzato come vano ad uso camera da letto.

I beni oggetto di pignoramento risultano in stato di conservazione buona e occupati dagli esecutati con la propria famiglia.

La **superficie commerciale complessiva del bilocale con servizi abitativi al piano sottotetto** in oggetto è pari a circa **mq. 108,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

La **superficie commerciale complessiva del garage** in oggetto è pari a circa **mq. 34,30**.

Il prezzo mensile di locazione per i beni oggetto di pignoramento complessivamente si stima in **€ 500,00** (euro cinquecento/00).

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.

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto.

24) Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.

Il Codice fiscale degli esecutati è:

- ... omissis ...
- ... 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;

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati, mentre non è stato possibile acquisire il riassunto dell'estratto di matrimonio in quanto, come da comunicazione da parte del Comune di Mercato Saraceno, ricevuta in data 08/08/2023, non risulta presente la trascrizione dello stesso nei registri di detto Comune.

Si *allegano* i Certificati e la comunicazione da parte del Comune di Mercato Saraceno

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;

I beni oggetto di perizia risultano occupati dagli esecutati 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 si segnalano cause pendenti.

28) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta 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 è stata richiesta proroga dei termini.

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 presente elaborato peritale sarà inviato, per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

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 messo 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.

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

Note

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Allegati

- ALLEGATO "A"
- COMUNICAZIONE AGLI ESECUTATI
- VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ATTO DI PROVENIANZA E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ELABORATO GRAFICO DEI BENI REDATTO DALL'ESPERTO
- RILIEVO FOTOGRAFICO
- ATTI ABILITATIVI
- VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
- STRALCIO DI R.U.E.
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- CERTIFICATI ANAGRAFICI

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

Forlì, 07/09/2023