

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.ssa Barbara VACCA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 192/2015 RG. ES.

PROMOSSA DA
FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COPPERATIVO
(AVV. G BALDACCI)

CONTRO



Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, li 19 Aprile 2018



18	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	13	32	47	62	76
19	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	13	32	47	62	76
20	IPOSTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	15	35	49	64	78
21	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	15	35	49	64	79
22	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	15	36	50	65	79
23	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	16	36	50	65	79
24	CERTIFICATO DI STATO CIVILE E ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	16	36	50	65	80
25	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL L'ESECUTATO	16	36	50	65	80
26	VERIFICA DELLA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIARIE	16	36	50	65	80
27	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	16	37	51	65	80
28	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	81	81	81	81	81
29	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	81	81	81	81	81
30	DEPOSITO ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI	81	81	81	81	81

LOTTO N.1

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

1) *Avvisi*, *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. in data 02/02/2018 che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e che in data 14/02/2018 alle ore 9.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode, Dott. Santi Oscare inoltre, il debitore veniva informato 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.



In data 14/02/2018 veniva eseguito il sopralluogo ed erano presenti, oltre al custode Dott. Santi Oscare, il debitore esecutato.

2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendo una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Rubicone al *foglio di mappa n.21, particella 293*, con i seguenti subalterni:

Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
6	A/3	4	Via G. Galilei n. 41– Piani S1-T-1-2	Vani 5,5	€ 450,48
8	C/5	2	Via G. Galilei n. 41– Piano T	mq 15	€ 37,18

intestati a:

[REDACTED]

Dall'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Rubicone, risulta che il sub 9 della particella 293 del foglio di mappa n.21 costituisce B.C.N.C. ai sub 6, 7 e 8 come corte comune.



L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Rubicone al foglio di mappa n.21 con la particella 293 di mq 184, *Ente Urbano*.

L'immobile confina con, via Galileo Galilei, ragioni [REDACTED]
[REDACTED]

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un abitazione ai piani primo e sottotetto con annessi cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra di una casa bifamiliare, abbinata su un lato, sita nel Comune di Savignano sul Rubicone, via Galileo Galilei n.41/B, in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale a ridosso del centro storico.

L'edificio, che è stato costruito nella seconda metà degli anni sessanta e ristrutturato recentemente, ha la struttura portante in muratura da cm 30 di spessore e solai in travetti e pignatte, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto, a due acque, ha il manto di copertura in tegole, le converse ed i pluviali sono in rame. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato di colore bianco e vetri camera con scuroni in legno naturale, il portoncino di ingresso è in legno naturale.

Le facciate sono tinteggiate e presentano consistenti riprese dell'intonaco specialmente in corrispondenza dei vani porta e finestre; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni, tranne che per la tinteggiatura esterna che deve essere rifatta per eliminare le zone intonacate

L'area esterna è pavimentata in porfido "opus incertum" ed è recintata su tutti i lati e nel fronte strada sono inseriti un cancello pedonale ed un cancello carraio motorizzato.

L'abitazione vera e propria è situata al piano primo e vi si accede per mezzo di una scala esterna a vista, ha una superficie di mq 92,50 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,80 circa ed è costituito da un ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un ripostiglio, oltre ad un balcone di circa 6,00 mq.

I pavimenti, compreso quello del bagno, sono tutti in listoni di legno di buona qualità; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno mordenzato di colore grigio scuro.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti indispensabili, in particolare quello di riscaldamento è costituito da una caldaia a terra funzionante a gas



metano (serve anche per la produzione dell'acqua calda) e da elementi radianti in acciaio (anche nel sottotetto). L'abitazione è provvista anche di impianto di climatizzazione e di impianto centralizzato di aspirapolvere.

Il sottotetto, a cui si accede dal soggiorno per mezzo di una scala in muratura con pedate rivestite in legno, ha una superficie lorda di mq 30.00 circa (considerando solamente la zona che ha un'altezza minima di mt 1,50), un'altezza che varia da un minimo di mt 0,25 ad un massimo di mt 2,08 ed è costituito da tre vani ed un terrazzo di mq 18,50 circa. Il livello di finitura ed i materiali sono gli stessi utilizzati al piano sottostante

La cantina, a cui si accede dall'autorimessa, ha una superficie lorda di mq 18,00 circa ed un'altezza di mt 1,65. Il pavimento è in cemento liscio e le pareti sono tinteggiate; non sono state rilevate tracce di umidità.

L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq 17,00 ed un'altezza di mt 2,75. Il pavimento è pavimentato con piastrelle in klinker e le pareti sono tinteggiate.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, anche in considerazione del recente intervento di straordinaria manutenzione, sono più che buoni.

3) Verifiche 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 risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

- Antecedentemente al ventennio, il terreno sul quale è stato eretto il fabbricato in oggetto (allora particella 203 di mq 44 e particella 204 di mq 184 del foglio di mappa n. 21) era di proprietà del signor AMADUZZI Idalgo, nato a Longiano il 26/11/1934, per acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Dott. Alberto Ricci di Rimini del 03/05/1966, rep. n. 19430/4495, registrato a Rimini il 23/05/1966 al n.1336 e trascritto a Forlì il 03/06/1966 al Reg. Part. n. 4929. Nella nota di trascrizione è riportato quanto segue: "la particella 203/bt di mq 44 costituisce porzione di una mezza sede stradale".

- Con atto di donazione del Notaio Dott. Giuseppe Bellecca di Cesena del 05/07/2010, repertorio n. 29190/12801, registrato a Cesena il 09/07/2010 al n. 6246, mod. 1/T e trascritto a Forlì il 12/07/2010 all'art.7478 il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] che con animo grato,



accettava e riceveva in donazione la piena proprietà di una porzione del fabbricato sito in Comune di Savignano sul Rubicone, alla via Galileo Galilei n.41, composta da: un appartamento, ad uso abitazione, al piano primo e secondo-sottotetto con una cantina al piano sotto strada ed un'autorimessa di pertinenza al piano terra.

Si allega copia dell'atto in oggetto *(Allegato 1-B)*

4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché ogni 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 1998 n.302, a firma della Dott.ssa Antonella Odierna., Notaio in Cesena, aggiornato al 20/10/2015.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 21/10/2015 alla data del 12/03/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega copia della visura ipotecaria dal 21/10/2015 al 12/03/2018 *(Allegato 1-C)* e copia dell'atto di donazione indicato al precedente punto 3).

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

Si allegano due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico ed un estratto di mappa relativi all'immobile in oggetto *(Allegato 1-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 è occupato (es.



contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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'immobile è occupato dal debitore esecutato

8) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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) Verifichi 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 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.



I due appartamenti non sono costituiti in condominio e non esistono posizioni debitorie relative ad eventuali interventi realizzati nelle parti comuni.

11) Verifici e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Savignano sul Rubicone, la destinazione urbanistica della particella 293 del foglio di mappa n. 21 del Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, di mq 184, è la seguente:

ZONA B1 – ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
(Art. 37).

Sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione urbanistica ed edilizia.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

1. **abitativa:** abitazioni singole o collettive, affittacamere (è compreso l'esercizio dei B&B in base ai requisiti di cui alla L.R. 16/2004 e determina del Responsabile del Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche n. 14548 del 15/12/2010)
2. **direzionale diffuso e non specializzato:** studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, istituti di credito e assicurativi, e piccoli uffici in genere. Tale uso è ammesso quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SU inferiore a 200 mq e nel caso in cui più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessino complessivamente una SU inferiore ad 800 mq.
3. **esercizi di vicinato:** relativi ad esercizi aventi una Superficie di Vendita (Sv) non superiore a 250 mq.
4. **pubblici esercizi:** sono compresi in tale categoria ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar con l'esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago.
5. **artigianali di servizio:**
 - a) funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature, e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri estetisti e simili) ed altre funzioni assimilabili. Tale uso è ammesso quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una SU inferiore a 200 mq e nel caso in cui più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessino complessivamente una SU inferiore ad 800 mq;



b) pasticcerie, gelaterie, ecc., purché singolarmente non occupino una SU superiore a 200 mq;

c) laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali idraulici, elettricisti e simili. Tale uso è consentito purché nella medesima unità edilizia la SU destinata a tale uso non sia superiore a 200mq. Qualora l'uso debba essere assentito in contesti residenziali o misti, dovranno essere accertati i requisiti di compatibilità conformemente a quanto prescritto nel successivo punto d);

d) laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale ad esclusione di quelle indicate agli usi a) e b) purché non occupino, all'interno dello stesso edificio una (Su) superiore a 200 mq.

I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.C.P.M. 1/3/1991 – Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alla normativa vigente e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano di classificazione acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione.

La modifica delle destinazioni d'uso, in base alle categorie summenzionate, non comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui la conversione avvenga nell'ambito delle categorie 3, 5a, 5b.

In queste zone il P.R.G. Si attua prevalentemente per intervento diretto mediante rilascio di Permesso di costruire che può essere subordinato a convenzione per la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

Si allega estratto della tavola **4b-8** (*Allegato 1-E*).

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.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito nel 1966 ed in data 27/02/1969 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 1135.

In data 26/11/1988 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1320 per la realizzazione delle seguenti opere: modifiche prospettiche; costruzione di una cantina al piano interrato; aumento di superficie utile al piano terra; eccedenza di superficie al balcone e realizzazione di sottotetto ad uso servizi.

In data 06/07/1995 è stata presentata la D.I.A. n. 5/95 per lavori di modifica della recinzione ed in data 29/01/1997 è stata presentata la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità,

In data 07/02/2009 è stata presentata la D.I.A. n. 2354 per lavori di ristrutturazione e successiva variante del 20/12/2010, protocollo n. 27667 ed in data 05/05/2011 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità n.4088. **(Allegato 1-F)**

Nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra quanto autorizzato e lo stato di fatto.

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

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 corri-



spondere; 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. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non sono state riscontrate opere abusive e, pertanto, non state presentate istanze di condono.

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 del debitore 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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato l'Ing. Venturi Enrico che in data 17/04/2018 ha redatto l'attestato n. 00905-027586-2018. che è valido fino al 17/04/2028 ed inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "**G**" (**Allegato a parte**).

17) Provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., 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 Savignano sul Rubicone.



18) 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 DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

19) 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 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).

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



prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

20) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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 denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti 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.

La quota pignorata è di piena proprietà del debitore esecutato.

Non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

21) 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 dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo e sottotetto di una casa bifamiliare, ristrutturato recentemente, con annessa una cantina al piano interrato e un'autorimessa al piano terra, sito in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale a ridosso del centro storico.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sia dell'appartamento, che dell'intero l'edificio sono buoni.

L'appartamento ha una conformazione rettangolare ed una razionale distribuzione degli spazi interni; l'impiantistica è di recente realizzazione e di buon livello; gli infissi, sia interni che esterni, sono stati sostituiti di recente e sono di buona qualità; lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 550/600 al mese.

22) 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 neces-



sari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costruirle, etc...

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

23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

Il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

' [REDACTED]

24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Il debitore esecutato è celibe, come risulta dal certificato di stato libero che si allega (*Allegato 1-G*).

25) 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 è occupato dal debitore esecutato.

26) 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.

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 è di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.

LOTTO N.2

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

1) Avvisi, 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 raccomandata a.r. in data 02/02/2018 che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e che in data 12/02/2018 alle ore 9.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode, Dott. Santi Oskare inoltre, il debitore veniva informato 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.

In data 12/02/2018 veniva eseguito il sopralluogo ed erano presenti la debitrice esecutata, il signor [REDACTED] ed il custode, Dott. Santi Oskare.



2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e





DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO (LOTTO 2/A)

Il bene pignorato è costituito da un abitazione al piano primo di una casa bifamiliare con annessi un vano ad uso lavanderia ed un'autorimessa al piano terra un posto auto scoperto, una cantina al piano interrato (realizzata abusivamente) ed una corte di uso esclusivo, sita nel Comune di San Mauro Pascoli, via Arno n.16, angolo via Po, in una zona a prevalente destinazione residenziale

L'edificio, che è stato costruito tra la fine degli anni settanta e l'inizio degli anni ottanta, si sviluppa su tre piani fuori terra ed è costituito da due abitazioni e due autorimesse.

La struttura portante è cemento armato con muri di 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, a quattro acque, ha il manto di copertura in tegole, le converse ed i pluviali sono in rame.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco con vetri camera e tapparelle in pvc, il portoncino di ingresso è legno naturale tipo douglas con una piccola specchiatura in vetro.

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



L'area esterna, che è in parte pavimentata con lastre in porfido posato ad opus incertum ed in parte tenuta a giardino, è recintata su tutti i lati e nella recinzione fronte strada sono inseriti un cancello pedonale ed un cancello carraio.

L'appartamento, a cui si accede sia da una scala esterna che da una interna con accesso dall'autorimessa, è completamente indipendente dall'altro appartamento situato al piano secondo, ha una superficie di mq 123,50 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,85 ed è costituito da: soggiorno, cucina (che è stata divisa dal soggiorno per mezzo di una parete vetrata), disimpegno con scala di collegamento al piano terra, due camere da letto matrimoniale ed una singola, due bagni e tre balconi di complessivi mq 17,80 circa.

I pavimenti sono in listoni di legno di buona qualità, quelle dei due bagni sono in ceramica di buona qualità; il soffitto è controsoffittato in cartongesso dove sono inseriti dei faretti; le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata di colore bianco-grigio, alcuni con specchiatura in vetro.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti indispensabili, in particolare quello di riscaldamento è costituito da una caldaia murale funzionante a gas metano e da elementi radianti in acciaio posizionati anche nella cucina e nel bagno situati al piano terra.

L'autorimessa è stata divisa in due parti mediante la costruzione di un tramezzo in cartongesso di pochi centimetri di spessore, una parte è rimasta autorimessa e nell'altra è stata ricavata una cucina; la superficie complessiva è di mq 36,60 circa, con un'altezza di mt 2,25.

Nella lavanderia è stata realizzata una scala che collega il piano terra alla cantina che è stata ricavata, abusivamente, nell'interrato; nella restante porzione di lavanderia è stato ricavato un bagno; la superficie complessiva è di mq 11,00 circa con un'altezza di mt 2,25.

I pavimenti sono in listoni di ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate e quelle della zona cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di buona qualità.

La cantina ha una superficie lorda di mq 16,00 circa ed un'altezza di mt 2,00 circa. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate



05/2008 al Reg. Part. n. 5910 e n. 5911, il signor [redacted] ha donato in parti uguali alle [redacted] [redacted] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con dispensa di cauzione ed inventario, il diritto di nuda proprietà sull'abitazione e l'autorimessa facenti parte di detto fabbricato, identificate con i sub 1 e 3 della particella 407 del foglio di mappa n.7; le signore [redacted] hanno proceduto alla divisione e le unità censite con i sub 1 e 3, gravate dall'usufrutto spettante al signor [redacted] sono state assegnate in nuda proprietà alla signora [redacted] [redacted]

- con atto di divisione del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 28/12/2010, rep. n. 137208/24811, trascritto a Forlì 18/01/2011 al Reg. Part. n. 688, i signori [redacted] hanno proceduto ad ulteriore divisione ed alla signora A [redacted] è stata assegnata la nuda proprietà (spettando sempre l'usufrutto al signor [redacted] [redacted]) di un disimpegno al piano terra, nonché di una corte di mq 343 identificati con i sub 6 e 8 della particella 407 del foglio di mappa n.7.

- per riunione di usufrutto, a seguito del decesso del signor [redacted] [redacted], l'usufrutto si consolidava alla proprietà spettante alla suddetta signora [redacted]

Si allega copia dell'atto di donazione e divisione del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/04/2009, repertorio n. 133866/22078 (*Allegato 2-B*)

TITOLI DI ACQUISTO RELATIVI AL TERRENO – LOTTO 2/B

Antecedentemente al ventennio il terreno oggetto di pignoramento (allora foglio n.7, particella 7/a e 25 di complessivi ha 9.60.30) era di comproprietà dei signori [redacted] [redacted] [redacted]

per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio Alberto Ricci di Rimini del 09/11/1967, rep. 22806/5688, registrato a Rimini il 24/11/1967 al n. 3152 e trascritto a Forlì il 18/01/1974, Reg. Part. n. 10771.

- con atto di compravendita del notaio Alberto Ricci di Rimini in data 30/06/1983, rep. n. 161731/18239, registrato a Rimini il 20/07/1983 al n. 3552 e trascritto a Forlì il 01/08/1983 Reg. Part. n. 5360, [redacted] [redacted] [redacted] vendevano la rispettiva quota di comproprietà di 3/100 del terreno in oggetto alla s [redacted]



██████████ che ha acquistato in regime di separazione dei beni la complessiva quota di comproprietà di 12/100.

- con atto di divisione a stralcio del notaio Mario Tabacchi di Rimini del 12/12/1993 rep. n. 25192, registrato a Rimini il 03/01/1994 al n. 4 e trascritto a Forlì il 12/01/1994 al reg. Part, n. 306, il terreno censito al N.C.T. del Comune di San Mauro Pascoli al foglio di mappa n. 11, particelle 97, 98 e 103 di complessivi ha 3.26.39 (originate dal frazionamento n. 3531 del 10/11/1993), viene assegnato in proprietà esclusiva ai signori ██████████ ██████████ in ragione di 22/34 e ██████████ in ragione di 12/34.

- in virtù di successione legittima in morte della signora ██████████ ██████████ i diritti pari a 12/34 di proprietà della de cuius, vengono ereditati dalle ██████████ ██████████ in ragione di 6/34 ciascuna, avendo il coniuge ██████████ rinunciato all'eredità con atto del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone registrato a Cesena il 08/08/2008 al n. 8100 mod.1 T (Dichiarazione di Successione registrata a Cesena il 18/12/2008 al Reg. Part. n.14110).

- con atto di donazione e divisione del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/04/2009, rep. n. 133354/22078, trascritto a Forlì il 26/05/2008 al Reg. Part. n. 5910 e n. 5911, il signor A ██████████ ha donato in parti uguali alle figlie ██████████ ██████████ ██████████ riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con dispensa di cauzione ed inventario, il diritto di nuda proprietà sulla quota di 22/34 del detto terreno. Le signore ██████████ ██████████ hanno proceduto alla divisione, ed il terreno in oggetto, gravato dall'usufrutto vitalizio spettante al signor ██████████ sulla quota di 22/34, è stato assegnato per i restanti diritti in piena e nuda proprietà alla signora ██████████

Si riporta quanto indicato nella sezione "D" della nota di trascrizione Reg. Part. n. 5910: *"Il signor ██████████ si è riservato l'usufrutto generale vitalizio con dispensa da cauzione ed inventario. La donazione è stata effettuata a corpo e non a misura ed è stata comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, ivi comprese le servitù a favore della SNAM, trascritte a Forlì il 16/09/1969 all'art. 8594 ed in data 28/11/1975 all'art. 5178 e la servitù a favore dell'ENEL di KV. 380 trascritta a Forlì il 04/12/1986 all'art. 7458 gravanti gli immobili posti in San Mauro Pascoli, via Due Martiri, nulla escluso o eccettuato ed è stata effettuata con ogni garanzia per l'evizione e la mole-*



stia, trattandosi di donazione, anche remuneratoria per l'intero valore effettivo dei beni donati, e comunque effettuata a norma dell'art. 797, comma n.1 del codice civile..”. Tale atto è stato trascritto anche quale accettazione tacita, da parte delle due eredi [REDACTED], dell'eredità della defunta signora [REDACTED], con formalità eseguita in data 26/05/2009 al Reg. Part. n. 5912.

-per riunione di usufrutto, a seguito del decesso del signor [REDACTED], l'usufrutto si consolidava alla nuda proprietà della signora [REDACTED]

Si allega copia dell'atto di donazione e divisione del notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone del 30/04/2009, repertorio n. 133866/22078 (*Allegato 2-B*).

4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché ogni 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 1998 n.302, a firma della Dott.ssa Antonella Odierna., Notaio in Cesena, aggiornato al 20/10/2015.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 21/10/2015 alla data del 07/03/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega copia della visura ipotecaria dal 21/10/2015 al 07/11/2017 (*Allegato 2-C*) e copia dell'atto di donazione e divisione indicato al precedente punto 3).

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



Si allegano tre planimetrie catastali, un elaborato planimetrico ed un estratto di mappa relativi al fabbricato sito in via Arno (*Allegato 2-D1*) ed un estratto di mappa del terreno sito in via Due Martiri (*Allegato 2-D2*).

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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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'immobile è occupato dalla debitrice esecutata con la propria famiglia, eccetto due vani ed un bagno (evidenziati in rosso nella planimetria allegata al contratto di locazione, che si allega), che sono concessi in locazione ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in base al contratto di locazione ad uso abitativo del 01/05/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 25 Maggio 2015 al N. 2537/15 (*Allegato 2-E*)

La locazione ha una durata di 4 (quattro) anni con decorrenza dal 01/05/2015 e scadenza il 30/04/2019 e si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.



Il canone di locazione viene pattuito in € 500,00 (cinquecento/00) annui da pagarsi in una unica rata entro i primi 15 giorni di maggio. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n.393.

Non viene previsto alcun deposito cauzionale

Il suddetto contratto, registrato prima del pignoramento, risulterà opponibile all'acquirente.

Il canone di locazione, anche se la locazione riguarda solamente due vani ed un bagno e non l'intero immobile, è decisamente incongruo (poco più di 40 euro mensili).

8) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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.

Relativamente al fabbricato non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile pignorato che resteranno a carico dell'acquirente.

Il terreno sito in via Due Martiri è gravato da servitù a favore della SNAM e dell'ENEL (due servitù a favore della SNAM, trascritte a Forlì il 16/09/1969 all'art. 8594 ed in data 28/11/1975 all'art. 5178 ed una servitù a favore dell'ENEL di KV. 380 trascritta a Forlì il 04/12/1986 all'art. 7458) che resteranno a carico dell'acquirente.

9) Verifichi 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 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

I due appartamenti non sono costituiti in condominio e non esistono posizioni debitorie relative ad eventuali interventi realizzati nelle parti comuni.

11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO – LOTTO 2/A

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di San Mauro Pascoli la destinazione urbanistica della particella 407 del foglio di mappa n.7 del Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli, di mq 650, è la seguente:

ZONA URBANISTICA B1.

ZONA RESIDENZIALE URBANIZZATA (Art. 16)

Corrisponde alle zone con destinazione prevalente residenziale già edificate e i lotti eventualmente interclusi.

Parametri

UF = mq/mq 0,50

H max = mt 10,50

VI = 0,50

d1 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a mt 3

d2 = mt 5 o inferiore se esistente e comunque non inferiore a mt 3

d3 = minimo 10 mt tra pareti e pareti finestrate. Nel caso di interventi conservativi, adeguativi e trasformativi, su lati prospicienti lotti già edificati a distanza inferiore al limite suddetto, dovrà essere rispettata la distanza minima tra le pareti finestrate pari a mt 10,00 nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per più di ml 12,00, mentre sarà consentito il solo raggiungimento della distanza minima dal confine di ml 5,00 nel caso opposto.



d_4 = Distanze minime a protezione del nastro stradale nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 16 Gennaio 1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

S_p = non inferiore al 50% della superficie scoperta di pertinenza.

In caso di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento di edificio esistente non superiore a mt 10,50, è prescritta la distanza di almeno mt 5,00 fra pareti cieche di tale edificio e pareti di edifici antistanti, fermo restando un distacco minimo di mt 3,00 dai confini dell'area di intervento.

Prescrizioni e vincoli di zona

Si omettono i comma che riguardano le zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, poiché al di fuori della zona in cui è inserito l'immobile in oggetto.

Ogni intervento conservativo, manutentorio e adeguativo e trasformativo richiesto dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze, alla eliminazione di elementi incongrui, alla tutela, valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale esistente nel rispetto del precedente art.7, definizione n.56 "superficie permeabile".

La superficie utile SU calpestabile minima relativa ad ogni alloggio di nuovo impianto è stabilita in linea di principio in mq 60. Il 30% del numero degli alloggi arrotondato per eccesso, potrà avere una superficie inferiore a mq 60.

E' ammessa la costruzione di nuove autorimesse con edificazione anche a confine e altezza non superiore a m 2,40, previste in relazione ad accordo trascritto tra i proprietari.

All'atto del rilascio della Concessione, in ogni intervento di nuova costruzione deve essere ceduto gratuitamente sul fronte strada, nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria, uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 mq ogni 30 mq di SU.

E' consentita la monetizzazione di tale standard nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.7 definizione 29, Monetizzazione delle aree di cessione.

La dotazione di parcheggi privati corrispondente a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, dovrà essere assicurata in tutti gli interventi conservativi, adeguativi e traformativi.

Si allega estratto della tavola N. 06 del P.R.G. Vigente (*Allegato 2-F1*).

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO – LOTTO 2/B



Nello strumento Urbanistico Vigente (Variante Generale 2000, approvata con delibera di Giunta Provinciale n.41143/245 del 03/06/2003 e delibera di Giunta Provinciale n.77360/470 del 28/10/2003 e successive varianti), ha la seguente destinazione urbanistica:

- part. **103** in **Zona Urbanistica “H1” - mobilità stradale**
- part. **180** in **Zona Urbanistica “E9” - agricola destinata a Parco-Cam-gna**

Nel **RUE intercomunale** e nel **PSC** adottati con delibera di Consiglio della unione Rubicone e Mare n.30 del 22/12/2016 ai sensi degli articoli 32 e 33 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., la particella **180** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **A18 – ambito agricolo di rilievo paesaggistico** (elab. R.B. 1b);

ed i seguenti vincoli:

- le particelle **103** e **108** sono all'interno della fascia di rispetto della rete di distribuzione SNAM e della rete elettrica – Rete AT 380 Kv Terna;
- la particella **103** e parte della particella **108** sono all'interno della fascia a protezione del nastro stradale;
- le particelle **103** e **108** sono all'interno della “Zona di tutela dei corpi idrici” (art.28 P.T.C.P.).

Si allega estratto della Tavola n. 7 del P.R.G. Vigente (*Allegato 2-F2*).

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.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Si allega il C.D.U. del terreno sito in via Due Martiri distinto al Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di san Mauro Pascoli al foglio di mappa n. 11 con le particelle 180 di ha 1.62.88 e 103 di are 32. (*Allegato a parte*).

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

Il fabbricato è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n. 105 del 10/11/1976 e successive varianti n. 31 del 01/06/1977 e n. 31/77/VA, prot. n. 8385 del 20/10/1982 ed in data 31/12/1982 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. n. 9758.

Successivamente la porzione di immobile pignorata è stata “ristrutturata” in base alla D.I.A. del 31/10/2009 e successiva D.I.A. di variante del 03/11/2010 ed in data 19/09/2011 è stata presentata la comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo Finale, asseverato dal progettista-direttore dei Lavori Arch. Tosi Matteo (*Allegato 2-G*).

Nel sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di Concessione in Sanatoria e lo stato di fatto:

- a) realizzazione di un vano interrato ad uso cantina delle dimensioni nette di mt 5,10x2,21;
- b) realizzazione di un tramezzo in cartongesso all'interno dell'autorimessa;
- c) la parete divisoria tra il disimpegno ed il bagno (piano primo) è stata realizzata diversamente da quanto riportato nella tavola di progetto.

Le suddette opere devono essere sanate con una SCIA in sanatoria e relativa Autorizzazione Sismica in sanatoria con il pagamento delle seguenti sanzioni e diritti di segreteria:

- Sanzione per SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria	€ 200,00
- Richiesta Certificato di conformità edilizia ed agibilità ...	€ 100,00
- Pratica sismica in sanatoria (diritti e bolli)	€ 424,00
per un totale, <u>stimato</u> , di circa.....	€ 2.724,00.

La cucina ed il bagno realizzati al piano terra non hanno i requisiti per l'abitabilità, avendo un'altezza di mt 2.25, pertanto non sono sanabili e devono essere ripristinate le destinazioni autorizzate che sono rispettivamente “autorimessa” per la cucina e “lavanderia” per il bagno.

Relativamente al terreno la destinazione urbanistica è la seguente:

Nello strumento Urbanistico Vigente (Variante Generale 2000, approvata con delibera di Giunta Provinciale n.41143/245 del 03/06/203 e delibera di Giunta Provinciale n.77360/470 del 28/10/2003 e successive varianti), ha la seguente destinazione urbanistica:

- part. **103** in **Zona Urbanistica “H1” - mobilità stradale**



- part. **180** in **Zona Urbanistica “E9” - agricola destinata a Parco-Cam-gna**

Nel **RUE intercomunale** e nel **PSC** adottati con delibera di Consiglio della unione Rubicone e Mare n.30 del 22/12/2016 ai sensi degli articoli 32 e 33 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., la particella **180** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **A18 – ambito agricolo di rilievo paesaggistico** (elab. R.B. 1b);

ed i seguenti vincoli:

- le particelle **103** e **108** sono all'interno della fascia di rispetto della rete di distribuzione SNAM e della rete elettrica – Rete AT 380 Kv Terna;

- la particella **103** e parte della particella **108** sono all'interno della fascia a protezione del nastro stradale;

- le particelle **103** e **108** sono all'interno della “Zona di tutela dei corpi idrici” (art.28 P.T.C.P.).

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

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. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le opere realizzate in assenza del titolo edilizio, indicate al punto a) nella risposta al quesito precedente, sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro esecuzione che a quelli attualmente vigenti, pertanto sono sanabili ed i relativi costi vengono stimati come segue:

- Pratiche per SCIA in sanatoria e conformità edilizia.....	€ 2.500,00
- Variazione catastale (due planimetrie)	€ 600,00
- Diritti catastali	€ 100,00
- Pratica sismica in sanatoria	€ 2.500,00
- <u>N. 4 marche da bollo</u>	<u>€ 64,00</u>
per un totale, <u>stimato</u> , di	€ 5.764,00



a cui vanno aggiunti € 2.724,00 per sanzioni e diritti di segreteria ed € 3.000,00 per la rimozione della cucina e del bagno al piano terra, per un totale complessivo di € 11.488,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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.

Gli immobili pignorati non sono gravati da alcun censo ed il diritto del debitore 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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Vandì Davide in data 14/05/2015, N.04209-04-8340-2015 e valido fino al 14/05/2025 che inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "G" (Allegato a parte).

17) Provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., 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 San Mauro Pascoli.



18) 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 DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono state rilevate variazioni colturali.

19) 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 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).

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”.*

FABBRICATO – LOTTO 2/A

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 riferimenti 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, livello di finitura e qualità dei materiali utilizzati ed è determinante il recente intervento di ristrutturazione ed il buon livello dei materiali utilizzati ed il livello di finitura.

Valutazione

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.500 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>	123,40	1,00	123,40
<i>Balconi</i>	11,82	0,40	4,73
<i>Autorimessa</i>	36,60	0,70	25,62
<i>Lavanderia</i>	11,10	0,60	6,66
<i>Cantina</i>	15,96	0,60	9,58
<i>Area scoperta e posto auto</i>	343,00	0,10	34,30
Totale			204,29

TOTALE mq 204,29 x € 1.500,00/mq = € 306.435,00



Non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

21) 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 dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

FABBRICATO – LOTTO 2/A

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di una casa bifamiliare costruita alla fine degli anni settanta e ristrutturata nel duemiladieci, con annesse una cantina al piano interrato, un'autorimessa, un posto auto scoperto ed una corte di uso esclusivo di circa mq 330 al piano terra, sito in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sia dell'appartamento, che dell'intero l'edificio sono buoni.

L'appartamento, provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, ha l'accesso indipendente ed è costituito da: soggiorno, cucina, disimpegno con scala di collegamento al piano terra, due camere da letto matrimoniale ed una singola, due bagni, tre balconi.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 600/700 al mese.

TERRENO – LOTTO 2/B

L'appezzamento di terreno è completamente pianeggiante con una forma pressoché rettangolare e confina con due strade e terreno agricolo di altra proprietà.

Il canone di locazione annuo viene stimato in circa 900,00 euro all'anno, considerando una redditività del 2% del valore dell'appezzamento.

22) 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 costruirle, etc...

Il fabbricato ed il terreno, essendo distanti tra di loro, verranno venduti in due lotti separati così distinti:

- **Abitazione e pertinenze: LOTTO 2/A**
- **Terreno agricolo: LOTTO 2/B**



23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

Il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

“ [REDACTED] ”

24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

La debitrice esecutata è coniugata in regime della separazione dei beni come risulta dal certificato che si allega (**Allegato 2-H**).

25) 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 è occupato dalla debitrice esecutata con la propria famiglia, eccetto due vani ed un bagno arredati che sono stati concessi in locazione, come descritto al punto **7)**, ma i conduttori non hanno la residenza nel Comune di San Mauro Pascoli.

26) 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.

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 è di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.

LOTTO N.3

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CESENATICO

1) Avvisi, 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.

I debitori eseguiti venivano avvisati a mezzo raccomandata a.r. in data 02/02/2018 che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei loro confronti dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e che in data 14/02/2018 alle ore 9.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode, Dott. Santi Oscare inoltre, i debitori venivano informati 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.

In data 26/02/2018 veniva eseguito il sopralluogo ed erano presenti, oltre al custode Dott. Santi Oscare, il signor [REDACTED] inquilino dell'appartamento pignorato.

2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendo una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesenatico al *foglio di mappa n.39, particella n. 1038*, con il seguente subalterno:

Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
4	A/3	5	Viale Archimede – Piano 1	Vani 4,5	€ 441,57

intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesenatico al foglio di mappa n 39 con la particella 1038 di mq 295, *Ente Urbano*.



L'immobile confina con ragioni Valenti Luca, Zambelli Romeo, parti comuni, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento al piano primo di una palazzina condominiale costituita da n. 6 appartamenti, denominata “Villa Gilda”, sita nel Comune di Cesenatico, località Villamarina, viale Archimede n.69, interno n.6, in una zona a destinazione residenziale prevalentemente stagionale (residenze estive).

L'edificio, che è stato costruito all'inizio degli anni settanta, si sviluppa su due piani fuori terra, ha la struttura portante 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, a quattro acque, ha il manto di copertura in tegole, le converse ed i pluviali sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno naturale verniciato, colore bianco con vetri semplici e tapparelle in pvc, il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro.

Le facciate sono tinteggiate; e lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali

L'area esterna è recintata su tutti i lati e nella recinzione fronte strada sono inseriti un cancello pedonale ed un cancello carraio.



L'appartamento, a cui si accede da una scala esterna comune ad altri due appartamenti, ha una superficie di mq 46,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,00 ed è costituito da: ingresso, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno con doccia e due balconi di complessivi mq 24,50 circa.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di qualità mediocre; le pareti sono tinteggiate, quelle dell'angolo cottura della cucina e quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità mediocre; gli infissi interni sono in legno tamburato impiallacciato in mogano. Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono correlati all'età dell'immobile.

L'appartamento è dotato, oltre agli impianti indispensabili, di impianto di riscaldamento autonomo composto da una caldaia murale alimentata dal gas di città e da elementi radianti in acciaio.

3) *Verifici 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 risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.*

Antecedentemente al ventennio l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Cesenatico al foglio di mappa n. 39, particella n. 1038, sub 4 era intestato a [REDACTED] in parti uguali fra loro, per acquisto fattone con atto di compravendita del notaio Paolo Barletta di Forlì il 28/07/1973, repertorio n. 16068/5443, registrato a Forlì il 10/08/1973 al n. 2548 mod. 1 e trascritto a Forlì il 21/08/1973 al Reg. Part. n. 10571.

La parte acquirente è divenuta inoltre comproprietaria proporzionalmente alla porzione di immobile acquistata, delle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 117 del codice civile, ivi compresa l'area coperta del fabbricato e quella scoperta distinte in catasto con la particella n.1038 (già 1038/a) avente una superficie catastale di mq 295-

Con atto di compravendita del Notaio Antonio Porfiri di Cesena del 27/04/2004, rep. n. 185573/34589 trascritto a Forlì il 13/05/2004 all'art.5638, I signori [REDACTED] vendevano ai signori [REDACTED] che acquistavano, la piena proprietà di una porzione del fabbricato condominiale denominato "VILLA GILDA" sito nel



Comune di Cesenatico, frazione Villamarina, via Archimede angolo via L. B. Alberti, erigentesi su terreno che ne costituisce sedime e corte pertinenziale, distinto al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 39, particella 1038 di mq 295, costituita da un appartamento al piano primo, censito al Catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 36, mappale 1038, sub 4, piano primo, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani 4,5, rendita catastale € 441,57.

Si allega copia dell'atto in oggetto *(Allegato 3-B)*

4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché ogni 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 1998 n.302, a firma della Dott.ssa Antonella Odierna., Notaio in Cesena, aggiornato al 20/10/2015.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 21/10/2015 alla data del 07/03/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega copia della visura ipotecaria aggiornata al 07/11/2017 *(Allegato 3-C)* e copia dell'atto di compravendita indicato al precedente punto 3).

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

Si allega una planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto ed un estratto del foglio di mappa *(Allegato 3-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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti.*

L'immobile è affittato al signor [REDACTED] in base al contratto di locazione del 01/07/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate – DPFC UT di Cesena – in data 27/07/2017 al numero 3832, serie 3T *(Allegato 3-E)*.

Il contratto ha una durata di anni quattro dal 01/07/2017 al 30/06/2021 (nel contratto è scritto “per la durata di anni uno”, in contrasto con le data di inizio e cessazione); al termine del periodo di locazione i locatori si riserveranno la facoltà di risolvere il contratto o di rinnovarlo a nuovi patti e condizioni, comunicando la propria volontà alla controparte a mezzo raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

In caso di mancato rinnovo, i locatori comunicheranno al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della Legge 491/1998, mediante lettera raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a messo raccomandata a.r. almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è fissato in € 5.400,00 annui che il conduttore si obbliga a corrispondere ai locatori in 12 (dodici) rate mensili eguali anticipate di € 450,00 cadauna, entro il giorno 10 del mese presso il domicilio dei locatori.



Non viene previsto alcun deposito cauzionale.

Il contratto di locazione è stato stipulato successivamente alla data del pignoramento, pertanto, non è opponibile all'acquirente.

Si ritiene congruo il canone di locazione.

8) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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) Verifichi 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 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Il condominio è costituito da n. 6 unità immobiliari ed è privo di amministratore condominiale; le uniche spese comuni sono quelle relative al consumo dell'acqua essendovi un unico contatore.

Non vi sono spese insolute.

11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Cesenatico, la destinazione urbanistica della particella 1038 del foglio di



mappa n. 39 del Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, di mq 295, è la seguente:

ZONA B – Sottozona B1 Zone residenziali di completamento permanente e stagionale (Art. 39)

Sono zone riservate alla residenza permanente, il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti casi:

- ampliamento;
- sopraelevazione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

ed in base ai seguenti parametri, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia:

Zona a mare della ferrovia:

con esclusione degli interventi inseriti nei P.U.A., nei P.P. E nei P.U.:

- utilizzazione fondiaria pari a mq 50,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100 mq di Sf (superficie fondiaria), di cui non meno del 20% di Sc non più del 40% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Snr (superficie non residenziale ragguagliata);
- rapporto di copertura mq 0,30 x mq di superficie fondiaria;
- Hf = m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2;

Zona a monte della ferrovia:

- utilizzazione fondiaria pari a mq 65,00 di Sc (superficie complessiva) per ogni 100 mq di Sf (superficie fondiaria) di cui non meno del 20% di Sc non più del 40% di Sc (massima ammissibile) costituiti da Snr (superficie non residenziale ragguagliata);
- rapporto di copertura mq 0,35 x mq di superficie fondiaria;
- Hf = m. 9,00;
- numero dei piani abitabili = 2;
- rapporto visuale libera = 1/2,;

Le distanze in ordine agli interventi di cui sopra rispetto alla sede stradale sono determinate in base agli allineamenti preesistenti, fatto salvo il minimo inderogabile di m 3,00:



Fatte salve le disposizioni del Codice Civile in ordine alla costruzione o sopraelevazione con fabbricati posti sul confine di proprietà, i distacchi dai confini interni sono così determinati:

- ampliamento: m 5,00 nei confronti di lotti adiacenti edificati, mt 5,00 nei confronti di lotti inediti e comunque fatto salvo il rispetto della distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- sopraelevazione: rispetto della visuale libera, salvo il rispetto della distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
- nuova costruzione e demolizione e ricostruzione: m 5,00, salvo il rispetto della distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificio, senza modifiche della sagoma planoaltimetrica, possono essere mantenuti i distacchi esistenti dai confini interni e stradali.

Dotazione di parcheggi delle costruzioni pari a mq 100 ogni 100 mc di volume utile.

La volumetria complessivamente edificabile in relazione all'utilizzo degli indici di zona relativa al terreno di cui all'attuale foglio 9 mappale 192, deve essere utilizzata senza aumentare la superficie coperta complessiva.

Si allega estratto della tavola n.8 del P.R.G. 1988 *(Allegato 3-F)*.

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.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n. 61/anno 1972 ed in data 07/05/1973 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità , bolletta n.25, bollettario n. 91 (*Allegato 3-G*).

Relativamente alle parti comuni dell'intero fabbricato, in data 23/06/1990 è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria (Art.35 della Legge n.47 del 28/02/1985) n. 796, Prot. n. 16995, per l'esecuzione delle seguenti opere:

- * formazione di locale autoclave sotto la rampa scale;
- * tamponamento di n. 1 finestra agli appartamenti ai piani terra e primo;
- * mancata esecuzione degli appartamenti posti al piano terra.

(*Allegato 3-H*).

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra quanto autorizzato e lo stato di fatto, difformità che consistono nell'eliminazione del vano porta della cucina e nella parziale demolizione dei tramezzi che delimitano il retro cucina.

Tali opere rientrano nella fattispecie delle "Tolleranze costruttive" introdotte dalla Legge Regionale E-R n.12 del 23 giugno 2017 che ha inquadrato nella suddetta categoria le seguenti opere:

- parziali difformità realizzate nel corso dell'esecuzione di lavori legittimamente autorizzati
- che non incidono su interessi generali (in quanto non violano disposizioni incidenti sull'attività edilizia)

ed ha chiarito che presentano tali caratteristiche, *a titolo esemplificativo*:

- ° la minore dimensione dell'edificio realizzato
- ° le irregolarità geometriche delle murature
- ° la diversa collocazione di porte interne, tramezzi, impianti tecnologici, ecc.
- ° gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori nella rappresentazione progettuale di particolari costruttivi.

Si ritiene che le difformità riscontrate rientrino nella fattispecie delle tolleranze costruttive, pertanto, l'immobile non necessita di sanatoria.

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

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. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A fronte di quanto riportato al punto precedente, non vi sono opere abusive,

Non state presentate istanze di condono.

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 del debitore 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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.*

L'immobile è provvisto dell'A.P.E. n. 04209-014084-2016 redatto dallo Ing. Vandi Davide in data 17/02/2016 e valido fino al 17/02/2026 che inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "F" (*Allegato a parte*).

17) Provveda, *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatasta-mento, 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 Cesenatico.



18) 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 DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

19) 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 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).

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 caratteristiche delle parti comuni.

Valutazione

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 2.300 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>	45,90	1,00	45,90
<i>Balconi</i>	24,00	0,40	9,76
Totale	69,90		55,66

TOTALE mq 55,66x € 2.300,00/mq = € 128.018,00

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 € **115.216,00**, che arrotondato ad € **115.000,00 (CENTOQUINDICIMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO “A”.



20) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote , 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 congruagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti 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.

Non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

21) 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 dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

Il bene in oggetto è un appartamento al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra costituita da n. 6 appartamenti, costruita all'inizio degli anni settanta, in una zona a prevalente destinazione residenziale estiva a poco più di trecento metri dal mare.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sia dell'appartamento, che dell'intero l'edificio sono discreti

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo ed è così composto: ingresso, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 500/550 al mese.

22) 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 costruirle, etc...

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



23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

Il codice fiscale dei debitore esecutati è il seguente:

██
██

24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in cui risulta che i signori ██ hanno scelto il regime della separazione dei beni (*Allegato 3-I*).

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

Si allega il certificato di residenza dell'affittuario (*Allegato 3-L*).

26) 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

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 è di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.

LOTTO N.4

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI LONGIANO

1) Avvisi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a



consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. in data 02/02/2018, che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e che in data 14/02/2018 alle ore 9.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode, Dott. Santi Oscare inoltre, il debitore veniva informato 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.

In data 23/02/2018 veniva eseguito il sopralluogo ed erano presenti il custode, Dott. Santi Oscare ed il signor [redacted] inquilino dell'immobile pignorato.

2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendo una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Longiano al *foglio di mappa n.20, particella 1304*, con i seguenti subalterni:

Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
1	A/4	3	Via Angelo Pasolini n.8 – Piani S1-T-1	Vani 8	€ 537,12
2	C/6	3	Via Angelo Pasolini n.8 – Piano T	mq 12	€ 22,93

intestati a:

- [redacted]
[redacted] proprietario per 1/1.

Dall'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Longiano, risulta che il sub 3 della particella 1304 del foglio di mappa n. 20 costituisce B.C.N.C. ai sub 1 e 2 come corte comune.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Longiano al Foglio di mappa n.20 con la particella



n. 1304 di mq 263, *Ente Urbano*.

L'immobile confina con ragioni F [REDACTED], via Angelo Pasolini, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ai piani terra e primo, da cielo a terra, di una casa bifamiliare abbinata su un lato, con annessi vani ad uso cantina al piano interrato, un box ad uso autorimessa ed una pensilina di circa mq 26,50 al piano terra ed una corte di uso esclusivo, sito nel Comune di Longiano, via Angelo Pasolini n.8, interno n.2, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato, che è stato costruito negli anni sessanta, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato, la struttura portante è in muratura da cm 30 di spessore con solai in latero-cemento; le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto, a due acque, ha il manto di copertura in tegole, le converse ed i pluviali sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno laccato di colore bianco (eccetto quelli della cucina e del bagno al piano terra che sono in alluminio anodizzato) con vetri camera e tapparelle in pvc, il portoncino di ingresso è in legno.

Le facciate sono rivestite in piastrelle di klinker, lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali



L'area scoperta è in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde ed è recintata su tutti i lati; nella recinzione fronte strada sono inseriti un cancello pedonale ed un cancello carraio.

L'appartamento si sviluppa su due piani: al piano terra che ha una superficie al lordo della muratura di mq 52,40 ed un'altezza di mt 3,00 c'è il reparto giorno costituito da: ingresso con vano scala di collegamento al piano interrato ed al piano primo, cucina, soggiorno, disimpegno, studio ed un bagno; al piano primo, che ha la stessa superficie ed altezza del piano terra, c'è il reparto notte costituito da: disimpegno, due camere da letto matrimoniali, un bagno ed un ripostiglio.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di buona qualità, tranne che nelle due camere da letto che sono in listoncini di legno; le pareti sono tinteggiate, quelle della cucina e quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni al piano terra sono in legno tamburato con impiallacciatura in legno tipo noce (uno con specchiature in vetro) quelli al piano primo sono in legno tamburato con finitura laccata colore bianco.

Il piano interrato, adibito a servizi, ha una superficie lorda di mq 52,40 ed un'altezza di mt 2,00 ed è costituito da quattro vani di cui due ad uso lavanderia. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate, quelle della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di qualità normale; sono state rilevate alcune tracce di umidità.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti indispensabili, in particolare quello di riscaldamento è costituito da una caldaia murale funzionante a gas metano, collocata all'esterno dell'abitazione, e da elementi radianti in acciaio dei quali uno è posizionato nel piano interrato.

3) Verifici 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 risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

Antecedentemente al ventennio l'immobile in oggetto, denunciato con scheda n.4735 del 19/10/1978, ed eretto sul terreno identificato al N.C.T. del Comune di Longiano al foglio di mappa n.20, particella n.576 di mq 263, era di proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



██████ per acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Alfredo D'Ausilio di Cesena del 26/04/1983, rep.n.9761/334, approvato e reso esecutivo con Decreto Intendentizio protocollo n.90723/83 Rep. I° in data 01/09/183, registrato a Cesena il 07/09/1983 al n. 2501 e trascritto a Forlì il 21/09/1983 al Reg. Part. n.6467

Con successione regolata dal testamento pubblicato con atto del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone in data 09/02/1987, registrato a Cesena il 26/02/1987 al n 674, a seguito del decesso del signor ██████████ ██████████, con il quale l'immobile in oggetto viene attribuito esclusivamente al figlio ██████████ (Dichiarazione di successione registrata a Cesena il 15/06/1987, n. 10, Vol. 541 e trascritta a Forlì il 18/11/1988 al Reg. Part. n. 8474).

Si allegano copia dell'atto di compravendita e della denuncia di successione di cui sopra *(Allegati 4-B1 e 4-B2)*.

4) *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché ogni 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 1998 n.302, a firma della Dott.ssa Antonella Odierna., Notaio in Cesena, aggiornato al 20/10/2015.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 21/10/2015 alla data del 12/03/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega copia della visura ipotecaria aggiornata al 07/11/2017 *(Allegato 4-C)* e copia dell'atto di compravendita indicato al precedente punto 4).



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

Si allegano due planimetrie catastali ed un elaborato planimetrico relativi all'immobile in oggetto (*Allegato 4-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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti.

L'immobile è concesso in locazione al signor C [REDACTED] [REDACTED], con Contratto di Locazione ad uso abitativo, con opzione della c. d. Cedolare Secca, del 15/11/2013, registrato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Territoriale di Cesena, il 20/02/2014 al n. 1175/3.

Il contratto ha una durata di anni quattro dal 01/11/2013 al 31/10/2017 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, Legge 431/1998, da recapitarsi mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della loca-



zione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per quattro anni.

Il conduttore ha facoltà di recedere, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è fissato ad € 4.800,00 annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili eguali anticipate di € 400,00 cadauna.

Per la prima e seconda annualità il suddetto canone sarà ridotto ad € 2.400,00 annui divisi in dodici rate mensili uguali anticipate di € 200,00 cadauna, in quanto i lavori di pulizia dell'ingresso sono stati sostenuti interamente dal conduttore stesso.

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore rilascia al locatore la somma di € 1.200,00 pari a tre mensilità del canone non imputabile in conto pigioni. Il deposito come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il contratto di locazione è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento, pertanto, risulta opponibile all'acquirente.

Si allega copia del contratto di locazione (*Allegato 4-E*).

8) Verifici, 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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) Verifici 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 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese condominiali.

11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. 2000 del Comune di Longiano, approvazione Marzo 2017, la destinazione urbanistica della particella 1034 del foglio di mappa n.20 del Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, di mq 263, è la seguente **"Zona B1."** la cui disciplina è la seguente:

ZONA B1- ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE EDIFICATE (Art. 17)

In tali zone contraddistinte dalla presenza di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
Depositi
Rimesse
Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli utenti delle zone stesse sempreché ciò non rechi danno alcuno alla viabilità interessata
Strutture commerciali di vicinato di dettaglio
Uffici pubblici e privati, studi professionali:negli interventi sugli edifici esistenti la percentuale sul volume utile del fabbricato non deve superare il 30%. La realizzazione di uffici pubblici o privati e studi professionali è consentita solo se coerente con l'impianto tipologico dell'edificio, ovvero se comunque disgiunti funzionalmente dalla residenza e con accessi differenziati. In nessun caso tali uffici pubblici o privati e studi professionali potranno essere previsti in continuità spaziale con gli alloggi all'interno del progetto, tale da poter realizzare future trasformazioni in uso residenziale
Ristoranti, bar, tavole calde e simili.

Edifici esistenti: è sempre consentito il cambio d'uso da ufficio ad alloggio purché avvenga nel rispetto delle dotazioni di standard e dei requisiti minimi igienico sanitari riferiti alla destinazione finale.

SONO ESCLUSI



Caserme ed istituti di pena.
Industrie
Laboratori produttivi
Laboratori di servizio, esclusi solo quando vi si eseguono lavorazioni con macchinari rumorosi e che producono odori molesti
Macelli, stalle, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona
Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.
Non è ammessa, all'interno delle Zone Residenziali, la commercializzazione di automezzi ed autoveicoli

INDICI EDIFICATORI:

Aree di Pianura (aree definite in prevalenza sotto la curva di livello di 50 metri sul livello del mare):

- $I_f = 1,5$ mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)
- H max = 7,50 mt

Aree di Collina (aree definite in prevalenza sopra la curva di livello di 50 metri sul livello del mare):

- $I_f = 1$ mc/mq di Sf (compresa la volumetria esistente)
- H max = 6,50 mt

Nel caso di edificazione su terreni in pendenza è consentito il parziale superamento dell'altezza massima di mt 6,50 con un limite inderogabile di mt 8,60, ciò potrà avvenire a condizione che:

- ° non sia interessato più del 30% del perimetro dell'edificio con un massimo del 50% per edifici con più di 3 alloggi;
- ° contemporaneamente la media delle altezze dei vari fronti non superi i mt 7,50 in pianura e i mt 6,50 in collina.

Inoltre sia che per le aree di pianura che di collina:

- Distanza minima dai confini privati 5 mt
- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici esistenti frontistanti: 10 mt
- Distanza minima dalle strade: vedi art. 30
- Parcheggi pubblici (PP): vedi tabella "PARK" art. 11
- Parcheggi privati (PR): vedi tabella "PARK" art. 11
- Aree di verde privato = 10 mq/100 mc

Si allega l'estratto del PRG "Elaborato **1.2**" (*Allegato 4-F*).



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.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Relativamente al fabbricato in oggetto, la cui costruzione dovrebbe essere antecedente al 1967, è stata rintracciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 502 del 23/08/1988, P.G. N. 4142/86, per l'esecuzione delle seguenti opere: "trasformazione di vani al piano terra da servizi ad abitazione; costruzione di una pensilina (portico), cantina al piano interrato e di un box in lamiera" (*Allegato 4-G*).

Nel sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e lo stato di fatto :

- a) costruzione di parete divisoria nella cantina al piano terra con formazione di due vani ad uso lavanderia;
- b) demolizione della parete divisoria tra l'ingresso e l'ex cucina;
- c) allargamento del vano porta tra ingresso e soggiorno;
- d) modifica di un vano al piano terra da camera a cucina.

Le suddette opere devono essere sanate con una CILA in sanatoria e relativa con il pagamento delle seguenti sanzioni e diritti di segreteria:

- Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1.000,00
- Diritti di segreteria per CILA in sanatoria	€ 30,00
- Diritti per Certificato di conformità edilizia ed agibilità	€ 50,00
- <u>Marche da bollo</u>	<u>€ 32,00</u>
per un totale di	€ 1.112,00.

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.



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. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Le opere realizzate in assenza del titolo edilizio sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento della loro esecuzione che a quelli attualmente vigenti, pertanto sono sanabili ed i relativi costi vengono stimati come segue:

- Pratiche per CILA in sanatoria e conformità edilizia.....	€ 1.500,00
- Variazione catastale	€ 450,00
- <u>Diritti catastali.....</u>	<u>€ 50,00</u>
per un totale di	€ 2.000,00

cui vanno aggiunti € 1.112,00 per sanzioni e diritti di segreteria per un totale complessivo di € 3.112,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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 del debitore 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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è provvisto dell'A.P.E. redatto dall'Ing. Alessandro Bizzocchi in data 21/11/2013 e valido fino al 21/11/2023, N. 0488-109216-2013 che inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "G" (*Allegato a parte*).

17) Provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., 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 Longiano.

18) 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 DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

19) 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 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).

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 riferimenti 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 caratteristiche delle parti comuni.

Valutazione



zione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

Il bene in oggetto è costituito da una abitazione, abbinata su un lato, che si sviluppa, da cielo a terra, su due piani fuori terra ed un piano interrato adibito a servizi, con annesso un box ad uso autorimessa, sita in una zona semi centrale a prevalente destinazione residenziale.

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

L'appartamento, provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, è costituito da: ingresso con vano scala di collegamento ai piani primo ed interrato, cucina, soggiorno, disimpegno, studio ed un bagno al piano terra, due camere da letto matrimoniali, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio al piano primo, oltre a vani ad uso servizi al piano interrato ed un box ad uso autorimessa.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 550/650 al mese.

22) 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 costruirle, etc...

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

23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

Il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

“ [REDACTED] ”

24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in cui risulta che il signor [REDACTED] è coniugato con la signora [REDACTED] e che gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*Allegato 4-H*).

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

Si allega certificato di residenza dell'affittuario dell'immobile (*Allegato 4-I*).



26) 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.

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 è di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.

LOTTO N.5

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GAMBETTOLA

1) Avvisi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. in data 15/11/2017 che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e che in data 12/02/2018 alle ore 9.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente al custode, Dott. Santi Oscare inoltre, il debitore veniva informato 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.

In data 06/04/2018 veniva eseguito il sopralluogo ed erano presenti, oltre al custode Dott. Santi Oscare, il debitore esecutato signor [REDACTED] proprietaria dell'immobile per 35/42 e residente nell'immobile stesso.



2) Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendo una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

I due fabbricati, che sono contigui e ricadono in due distinti fogli di mappa confinanti fra loro, sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gambettola come riportato di seguito:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Indirizzo	Piano	Consist.	Rendita
7	1127	1	C/2	3	Via Merano	T	mq 86	€ 266,49
7	1127	2	A/3	4	Via Merano	T-1	Vani 6,5	€ 688,18
7	1127	3	C/6	2	Via Merano	T	mq 21	€ 60,74
11	416	2	C/6	1	Via Merano	T	mq 4	€ 9,92

intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'area coperta e scoperta delle unità immobiliari che insistono sul foglio di mappa n. 7 è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gambettola con la particella 1127 di mq 454, Ente Urbano, confinante con via Merano, ragioni [REDACTED]
[REDACTED], salvo altri.

L'area coperta e scoperta dell'immobile che insiste sul foglio di mappa n.11 è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di



mento al piano terra, soggiorno, cucina con retro, disimpegno una camera da letto matrimoniale, una camera singola ed un bagno.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di graniglia di marmo di buona qualità ed in parte in ceramica di qualità normale; le pareti sono tinteggiate, quelle del cucinotto e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di qualità normale, quelle del soggiorno sono rivestite con carta da parati.

Gli infissi interni sono in legno tamburato impiallacciato in legno tipo mogano.

L'appartamento è provvisto di tutti gli impianti, compreso quello di riscaldamento costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano, che serve anche per la produzione dell'acqua calda, e da elementi radianti in acciaio.

Al piano terra, oltre all'autorimessa ed al vano scala, vi sono un wc e quattro vani ad uso locali di sgombero uno dei quali è stato variato (abusivamente) in cucina, con una superficie lorda complessiva di mq 80,10 ed una altezza di mt 2,30.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di media qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle della cucina e del wc sono rivestite con piastrelle in ceramica di media qualità, gli infissi interni sono in legno verniciato di colore bianco.

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 24,70 ed un'altezza di 2,30, è pavimentata in battuto in cemento colorato, le pareti sono tinteggiate ed è provvista di serranda avvolgibile in lamiera.

Lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è buono.

Il fabbricato ad uso magazzino ha una forma rettangolare con un fronte di mt 15,00, una profondità di mt 6,20 ed un'altezza media di mt 3,00 oltre a due appendici laterali, quella a sinistra, che misura mt 1,40x5,90 è destinata ripostiglio e quella a destra misura mt 1,60x4,80 ed è destinata ad anti-wc e wc; all'interno del magazzino sono state costruite alcune pareti divisorie con la formazione di due vani ad uso celle frigorifere.

Il piccolo portico, che insiste sia sulla particella 1127 del foglio di mappa n. 7 che sulla particella 416 del foglio di mappa n. 11, ha una superficie di mq 5.25 e viene utilizzato come autorimessa.

Il frustolo di terreno di mq 72,00 è strada di uso pubblico, via Merano.

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 risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

Antecedentemente al ventennio, gli immobili come di seguito indicati e censiti all'Agenzia del Territorio del Comune di Gambettola, risultavano di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale:

- quanto all'immobile distinto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.11, particella n. 416, sub 2 a loro pervenuto con atto di compravendita del Notaio Vicino Pedrelli di Savignano sul Rubicone del 08/09/1980, repertorio n. 8455/2574, registrato a Cesena il 15/09/1980 al n. 3067 mod. 1 e trascritto a Forlì il 06/10/1980 al Reg. Part. n.7981;

- quanto agli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.7, particella 1127, sub 1, 2 e 3 ed al Catasto Terreni al foglio di mappa n.7, particella 304, a loro pervenuti con atto di compravendita del Notaio Alberto Ricci di Rimini del 25/11/1967, repertorio n. 22882/5732, registrato a Rimini il 14/12/1967 e trascritto a Forlì il 21/12/1967 al Reg. Part. n. 12133.

Con Dichiarazione di Successione n.1089 Vol.9990, registrata a Cesena il 22/09/2010 e trascritta a Forlì il 14/12/2010 al Reg. Part. n.46024, a seguito del decesso del signor [REDACTED], tutti i suddetti immobili passarono alla ditta attualmente intestata.

Si allega copia della Dichiarazione di Successione di cui sopra (*Allegato 5-B*).

4) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché ogni 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 1998 n.302, a firma della Dott.ssa Antonella Odierna., Notaio in Cesena, aggiornato al 20/10 /2015.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 21/10/2015 alla data del 09/04/2018, risulta solamente la Richiesta di Registrazione di Testamento Pubblico derivante dal decesso del signor [REDACTED] registrata a Cesena il 21/02/2018 al n. 1399, serie 1T e trascritto a Ravenna il 21/02/2018 al Reg. Part. n. 1837 e trascritto a Forlì il 21/02/2018 al Preg. Part. n. 2106 (*Allegato 5-C1*).

Non vi sono ulteriori Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli, anche a carico degli altri proprietari non eseguiti.

Si allega copia della visura ipotecaria aggiornata al 07/11/2017 (*Allegato 5-C2*) e copia dell'atto di compravendita indicato al precedente punto 4).

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

Si allegano tre planimetrie catastali, un elaborato planimetrico ed un estratto di mappa relativi all'immobile in oggetto (*Allegato 5-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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 giudiziali 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'immobile è occupato dalla signora [REDACTED] proprietaria per 35/42.

8) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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) Verifichi 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 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Non vi sono spese condominiali.

11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.

A) In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Gambettola, la destinazione urbanistica della particella 1127 del foglio di mappa n.7 e della particella 416 del foglio di mappa n.11 del Catasto Terreni del Comune di Gambettola di complessivi mq 905, è la seguente:

AMBITI URBANI CONSOLIDATI A-10 (Art. 71)

Sono definiti Ambiti urbani consolidati A-10 le porzioni di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigen-



za di qualificare il tessuto edilizio esistente nell'assetto spaziale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Nella generalità dei casi l'intervento edilizio è soggetto alle procedure edilizie vigenti in funzione della tipologia dell'intervento medesimo. La cartografia allegata individua sub-ambiti per la cui attuazione è prevista la preventiva approvazione di PUA. La definizione dei suddetti sub-ambiti proviene dalla previgente pianificazione. Le funzioni ivi ammesse, i parametri e le modalità attuative sono normate nell'allegato C "Pregresso PRG 1998".

Sono inglobati nell'ambito A-10 immobili puntuali esistenti adibiti ad attività produttive e ad attività di rottamazione. Sui medesimi sono ammessi, oltre alla demolizione senza ricostruzione con bonifica dell'area interessata, unicamente interventi conservativi, quindi rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Il POC definisce, in coerenza con il PSC, gli incentivi urbanistici alla delocalizzazione delle attività, stabilendo le modalità di dismissione e le regole per la bonifica dei siti dismessi nonché per la riqualificazione della porzione del tessuto urbano interessato.

Negli Ambiti urbani consolidati sono ammesse le seguenti funzioni:

- * funzione abitativa
- * funzioni terziarie
- * funzioni produttive manifatturiere
- * funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione
- * funzioni speciali – dotazione di servizi
- * funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio

Negli edifici a destinazione residenziale e mista, negli ambiti urbani consolidati, sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- * manutenzione ordinaria
- * manutenzione straordinaria
- * restauro e risanamento conservativo
- * ripristino edilizio
- * ristrutturazione edilizia
- * demolizione
- * modifica di destinazione d'uso, secondo usi compatibili con l'ambito
- * nuova costruzione.

B) In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Gambettola, la destinazione



urbanistica della particella 304 del foglio di mappa n.7 del Catasto Terreni del Comune di Gambettola di mq 72, è la seguente:

* è compresa dentro al territorio urbanizzato

* è destinata a Viabilità ordinaria.

Si allega estratto della tavola **2c** (*Allegato 5-E*).

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.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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.

I fabbricati sono stati in base alla Licenza Edilizia n. 177 del 24/02/1968 ed in data 16/01/1976 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

In data 21/07/1981 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N. 525 per l'ampliamento del corpo di fabbrica adibito a deposito-magazzino e successiva variante n. 525/V del 14/11/1981.

In data 20/10/1983 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità protocollo n.3567/82 (*Allegato 5-F*).

Nel sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra quanto riportato negli elaborati di progetto e lo stato di fatto:

- a) tamponamento delle rampe e del pianerottolo della scala con realizzazione di un sottoscala ad uso ripostiglio;
- b) costruzione di alcune pareti divisorie al piano terra della casa;
- c) costruzioni di pareti divisorie all'interno del magazzino
- d) variazione di un vano ad uso servizio, al piano terra, in cucina;

Le suddette opere indicate ai punti a), b), c) devono essere sanate con una SCIA in sanatoria con il pagamento delle seguenti sanzioni e diritti di segreteria:



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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato l'Ing. Enrico Venturi che in data 17/04/2018 ha redatto l'attestato valido fino al 17/04/2018 che inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "G" (**Allegato a parte**).

17) Provveda, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., 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 Forlì.

18) Verifichi, qualora accertati 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 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).

La particella 304 del foglio di mappa n.7 è un frustolo di terreno, già da tempo, adibita a strada di uso pubblico, che il Comune di Gambettola non



ha mai espropriato, pertanto, rimane a carico degli attuali proprietari nello stato catastale in cui attualmente è censita, pur essendo priva di valore,.

19) 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 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).

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*



20) Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote , 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 denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti 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.

La quota pignorata, di proprietà del debitore esecutato, è pari ad 1/42, gli altri 41/42 sono ripartiti tra gli altri sette proprietari che sono riportati al punto **2)** : “IDENTIFICAZIONE CATASTALE”

Dato lo scarso valore della quota pignorata è praticamente impossibile individuare una porzione di immobile, autonomamente utilizzabile, che possa corrispondere ad 1/42 degli immobili pignorati.

Non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

21) 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 dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

Il bene in oggetto è costituito da una casa monofamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra con il piano primo ad uso abitazione ed il piano terra ad uso servizi ed autorimessa, oltre ad un corpo di fabbrica ad uso magazzino-deposito e tettoia ed un frustolo di terreno adibito a strada pubblica, siti in una zona semi centrale a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della via Emilia

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

L'abitazione è costituita da: ingresso, vano scala di collegamento al piano terra, soggiorno, cucina con retro, disimpegno una camere da letto matrimoniale, una camera singola ed un bagno, oltre a vani ad uso servizi al piano terra.

Non vi sono spese condominiali.



Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 800/900 al mese.

22) 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 costruirle, etc...

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

23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.

Il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

“ [REDACTED] ”

24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.

Si allega copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in cui risulta che il signor Zanotti Rino è coniugato con la signora Amabili Luciana e che gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni (***Allegato 4-H***)

25) 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 è occupato dalla signora [REDACTED] che ha la piena proprietà dell'immobile pignorato per una quota di 35/42.

26) 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.

27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o 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 è di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.



QUESITI COMUNI AI 5 LOTTI

28) *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.

29) *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 riferimento 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 23/04/2018.

30) *Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo di p.e.c. (o per il 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 Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.*

Si allegano gli attestati relativi agli invii di copia dell'elaborato ai creditori costituiti ed al debitore.

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, in via telematica, il presente elaborato che si compone di n. 81 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- Attestazione degli invii ai creditori ed al debitore
- Nota professionale
- n.1 Copia dell'elaborato epurato nel rispetto della privacy
- Documentazione fotografica relativa ai n. 5 Lotti
- Planimetrie catastali relative ai n. 5 Lotti
- Bandi di vendita - Allegato A relativi ai n. 5 Lotti
- Atti di provenienza relativi ai n. 5 Lotti
- Visure ipotecarie relativi ai n. 5 Lotti
- Estratti PRG – RUE relativi ai n. 5 Lotti
- Titoli edilizi relativi ai n. 5 Lotti
- Contratti di locazione (Lotto n. 2 – Lotto n. 3 – Lotto n. 4)



- *Certificati di residenza dei locatori (Lotto n. 2 – Lotto n. 3 – Lotto n. 4)*
- *Certificato di stato libero e/o certificati di matrimonio*

In cancelleria vengono depositati n.3 A.P.E. e n. 2 C.D.U.

Forlì, li 19/04/2018

L'esperto stimatore
(Arch. Berni Fabio)

