

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.101.21 R.G.ES.

[REDACTED]

[REDACTED]

Sintesi:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO - Comune di Bertinoro, località Santa Croce, Via Bagalona n.699

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 192.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 172.500,00

Valore locativo.....€ 485,00/mese

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.101/21 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione immobile.....	pg.9
Proprietà dei beni.....	pg.18
Formalità/vincoli.....	pg.21
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.24
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.27
Stima del Valore Commerciale.....	pg.28
Codice Fiscale / Partita Iva debitori.....	pg.34
Stato Civile debitori.....	pg.35
Conclusioni.....	pg.36

In data 21.06.2022, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 101/2021 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

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

All'esecutata, veniva inviata in data 11.08.2022 la comunicazione tramite raccomandata in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.101/2021; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia; si è provveduto a fissare la data del sopralluogo il 07.09.2022. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione dell'esecutata.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 18.06.2021, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1698, risultano essere situati nel Comune di Bertinoro (FC), come di seguito definiti:

Immobile:

Comune di Bertinoro, via Bagalona n.699

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141, sub.4, cat.A/3 – *Abitazione di tipo economico* ;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

relativamente all'immobile indicato e per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà)

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali¹, eseguite per soggetto, (ovvero a nome di ESECUTATA, identificata per codice fiscale) la proprietà risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Bertinoro:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141 sub.4, cat.A/3, cl.3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale Mq.144, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.139, Rendita € 557,77, il tutto situato in via Bagalona n.699, Piano T;

¹ Visure per soggetto (identificato con codice fiscale) del 06.07.2022;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Bertinoro	1/1	13	141	4	A/3	3	144mq.
TERRENO	Bertinoro	Area comune	13	141	*	E.U.	*	2.523mq.

ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI BERTINORO – FG.13 PART.LLA 141



DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BERTINORO		13	141		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via bagalona	699	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via bagalona	699	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via bagalona	699	T			AUTORIMESSA
7	via bagalona	699	T			CORTE (B.C.N.C.) COMUNE AI SUB.4 - SUB.5 - SUB.6

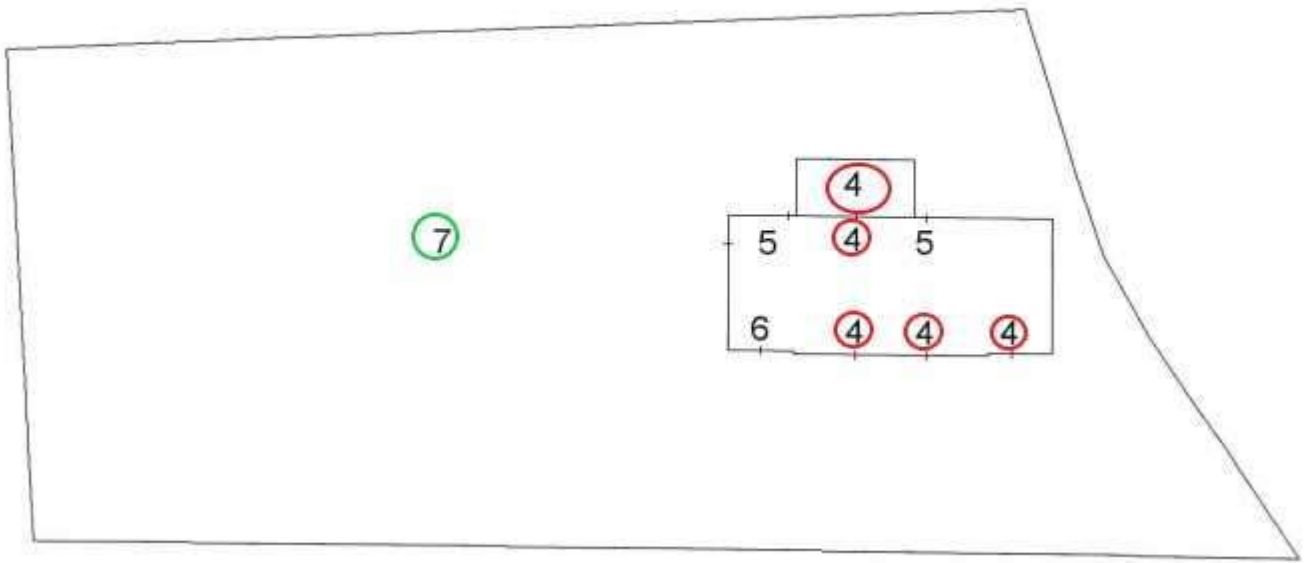
Dall'elenco dei subalterni emerge chiaramente che il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è composto da 2 appartamenti e un garage, rispettivamente indicati ai subb.4 (appartamento pignorato), 5 (appartamento escluso dal pignoramento e distribuito al piano terra e al piano primo), 6 (garage escluso dal pignoramento), 7 Corte Comune ai due appartamenti e al garage definita B.C.N.C².

Ovvero: il sub.7 rappresenta la corte di pertinenza dell'intero fabbricato e, quindi, comune ai due appartamenti ed al garage; la stessa è indicata catastalmente come Bene Comune Non Censibile, Corte comune a tutti i subalterni. Dalle indagini catastali risulta che l'area (comune a tutti i subalterni) coperta e scoperta del fabbricato ha una superficie complessiva di mq.2.523.

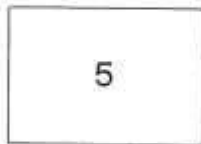
² Bene Comune Non Censibile;

PIANO TERRA

sub.4 appartamento al piano terreno (oggetto di perizia immobiliare)
sub.7 corte comune



PIANO PRIMO



PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI BERTINORO – FG.13, PART.LLA 141, SUB.4



Il **subalterno 4** rappresenta un appartamento distribuito su un unico livello (piano terreno) e così articolato:

vano cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto opportunamente disimpegnate, bagno, cantina; portico con ingressi alla centrale termica (CT) e ad un ripostiglio.

La planimetria catastale corrisponde, in generale, allo stato dei luoghi rinvenuto durante il sopralluogo.

Confini: I beni confinano, oltre che con detta via, anche con le part.lle 142,143, 140 del medesimo foglio catastale, salvo gli altri del foglio catastale adiacente.

Corrispondenza: I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.13, part.141 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

DESCRIZIONE:

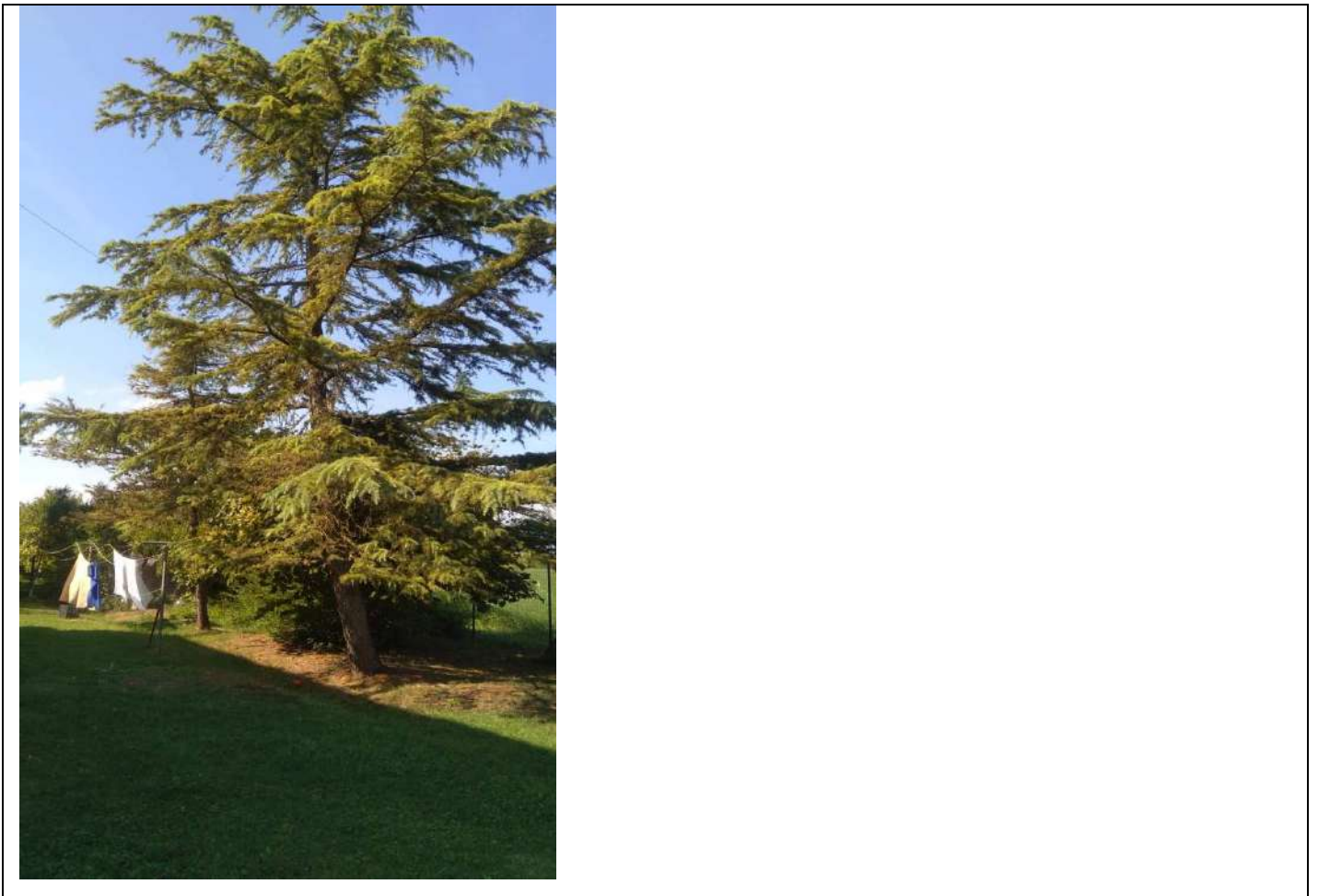
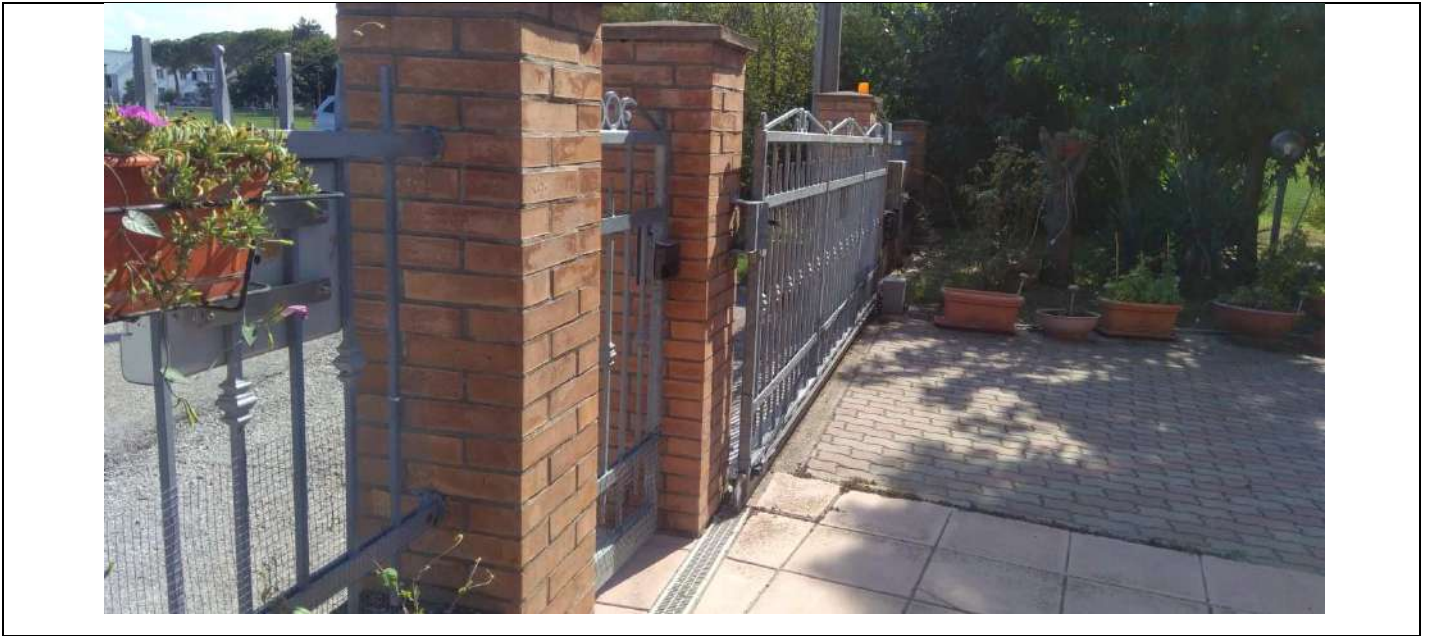
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI BERTINORO (FC)



Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato, è un immobile bifamiliare su due livelli, piano terreno e piano primo, situato in prossimità dell'abitato della frazione Santa Maria Nuova, in Comune di Bertinoro.

L'appartamento in oggetto si sviluppa completamente al piano terreno.

Esternamente il fabbricato sorge su un'area coltivata in larga parte a giardino con essenze di medie e grandi dimensioni; il giardino si presenta interamente recintato e sul fronte strada delimitato da una recinzione in metallo sulla quale si aprono due accessi carrabili ad apertura elettrificata e due ingressi pedonali.



Il complesso edilizio presenta un fronte principale, dove insistono gli ingressi alle abitazioni, caratterizzato da un rivestimento in laterizio di ricercata fattura, con vani di porte e finestre definiti da infissi lignei con scuroni verniciati di colore marrone e inferriate in metallo. Il perimetro dell'edificio è

segnato esternamente da un marciapiede realizzato in gres da esterno e, sul fronte principale, un piazzale in autobloccanti definisce lo spazio di manovra delle auto.



Gli ingressi all'abitazione, posti sul prospetto principale permettono di accedere al vano "cucina pranzo", al "soggiorno" e alla "camera da letto" di dimensioni maggiori.

Gli infissi, dotati di doppi vetri, come si evince anche dalla fotografia del prospetto, si presentano vetusti e in mediocri condizioni.



Particolari degli infissi esterni: finestre e porte/finestre

Il vano “cucina-pranzo”, di superficie ca.mq.32,00 (calpestabili), presenta una pavimentazione in piastrelle di gres di colore chiaro con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco che, nella “zona cottura” / “cucina”, si presentano rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un’altezza da terra di ca.mt.2,00.

Una porta con cornice in legno e vetro centrale permette di accedere al locale “soggiorno” di superficie ca.mq.19,50 (calpestabili). La pavimentazione di questo vano è in piastrelle di gres colore marrone, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.



Particolare delle pavimentazioni



Particolare infisso interno



Sulla parete confinante con il vano “pranzo” (precedentemente descritto), è presente un caminetto a legna, regolarmente indicato nei disegni presentati presso il comune di Bertinoro. Si ricorda che nella Regione Emilia Romagna, è vietato l’uso dei camini fino ad un’altitudine di mt.300 s.l.m., e, quindi, quello presente è, di per sé, inutilizzabile.

Dal soggiorno è possibile accedere, attraverso un vano di passaggio, all'altra proprietà, oltre che al disimpegno dell'abitazione. Il disimpegno permette di accedere a tutti i locali abitativi di questa parte di appartamento.

Le due "camere da letto", di cui una singola di superficie ca.mq.10,50 (calpestabili) ed una matrimoniale di superficie ca.mq.18,00 (calpestabili) presentano una pavimentazione in piastrelle di gres di colore chiaro con porte interne in legno tamburato.



Il "servizio igienico" di superficie ca.mq.8,50 (calpestabili), è dotato di tutti i sanitari in ceramica con doccia, ed è presente l'attacco per la lavatrice.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come il rivestimento della pareti fino ad un'altezza da terra di ca.mt.2,00.

Il vano "cantina" di superficie ca.mq.17,93 (calpestabili), di fatto è utilizzato come camera da letto e presenta le medesime finiture delle altre stanze.

Da questo locale si accede al "portico" posto sul retro dell'immobile. Durante il sopralluogo è emerso che il "portico", di superficie ca.mq.17,00 (calpestabili), è stato trasformato abusivamente in un vano, attraverso la chiusura laterale con infissi in alluminio anodizzato.

Dal "portico" si ha l'accesso alla "Centrale Termica" ca.mq.3,95 e ad un "ripostiglio" ca.mq.4,34.

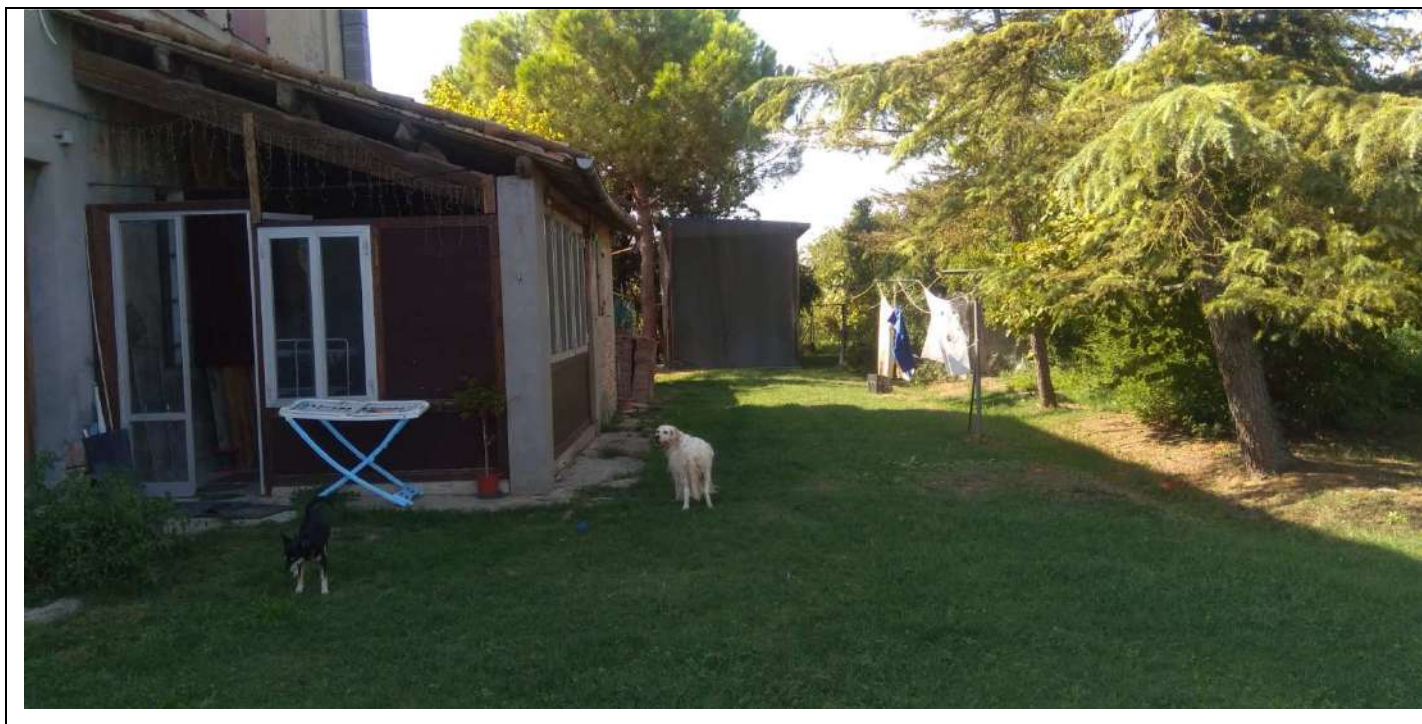
La parte di fabbricato definita da "portico", "ripostiglio" e "centrale termica" si presenta realizzata in muratura di laterizio, con una pavimentazione in battuto di cemento e con solaio di copertura a travi lignee e tavelle.

Il tutto è particolarmente deteriorato e necessita di interventi manutentivi.



Particolare dell'ingresso alla centrale termica

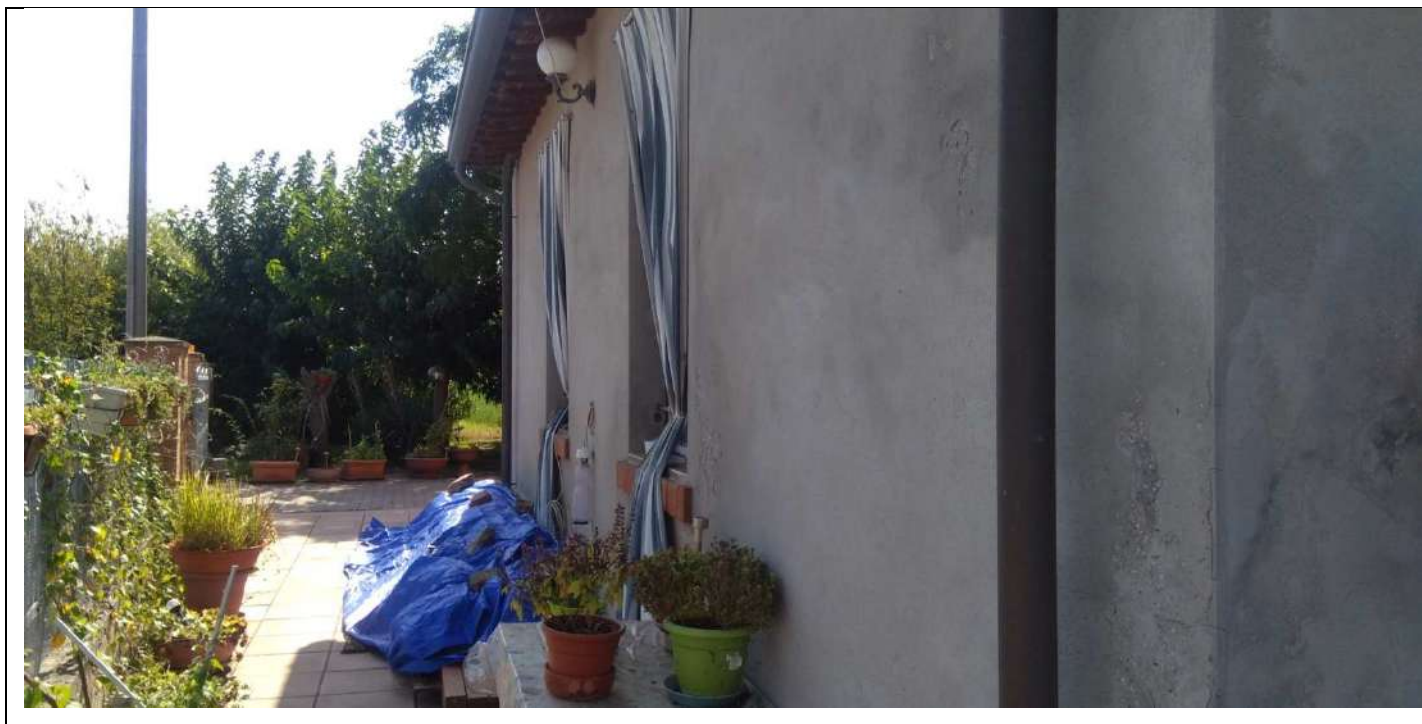




I prospetto del retro e del fianco del fabbricato sono intonacati e privi di imbiancatura.



Prospetto del retro dell'appartamento con montata l'unità di condizionamento esterna.



Complessivamente l'appartamento appare in buone condizioni manutentive con un livello di finiture medio/basso e con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro nella porzione dei servizi in mediocri condizioni.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di umidità di risalita in prossimità della porzione più bassa della muratura che, in alcune parti dell'edificio sta ammalorando le pareti.



Gli impianti esistenti sono tutti da verificare da parte di tecnici specializzati e da mettere a norma secondo le leggi vigenti in materia.

L'immobile presenta gli impianti di acqua, luce e gas in comune con l'appartamento al piano superiore e, quindi, sarà necessario prevedere un intervento di divisione degli stessi; in particolare, dal sopralluogo, è emersa la presenza di un'unica caldaia che serve entrambi gli appartamenti e che, di fatto, è situata nella proprietà dell'immobile pignorato. Tale situazione necessita di una verifica e di eventuale accordo di servitù tra le parti.

Oggi l'utilizzo del locale caldaia da parte di altra proprietà è resa possibile dai legami di parentela che esistono tra l'esecutata e gli abitanti dell'appartamento al piano superiore (escluso dal pignoramento) che, di fatto, si servono della caldaia collocata nella proprietà pignorata.

All'interno dell'appartamento è collocato un condizionatore, la cui unità esterna è posta sul retro del fabbricato.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista dello stato dei luoghi.

Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

IMMOBILE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che la signora ESECUTATA è la proprietaria del bene per la piena proprietà.

La sig.ra ESECUTATA, diventa unica proprietaria del bene oggi pignorato a seguito dell'Atto di Divisione redatto in data 29 maggio 2003 ai rogiti del Notaio Maltoni in Forlì;

con tale atto i signori³

- ESECUTATA [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

convengono di assegnare la proprietà esclusiva di una porzione del complesso immobiliare comune a titolo di divisione soggettivamente parziale, alla signora ESECUTATA.

Il bene ceduto riguarda la porzione di un complesso immobiliare sito in Bertinoro, località S.Croce, Via Bagalona n.699, complessivamente costituito da due appartamenti con annesso vano ad uso garage al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: foglio 13 con le seguenti particelle:

³ si omettono gli altri soggetti che partecipano esclusivamente alla divisione del bene adiacente ed escluso dal pignoramento;

- P.lla 141, sub. 4, vani 6, sup.cat. mq.144, cat. A/3, cl. 3, Via Bagalona n. 699, piano T, Rendita Euro 557,77;
 - P.lla 141, sub. 5, vani 6,5, sup.cat. mq.136, cat. A/3, cl. 3, Via Bagalona n. 699, piano T-1, Rendita Euro 604,25;
 - P.lla 141, sub. 6, sup.cat. mq.29, cons. mq.24, cat. C/6, cl. 1, Via Bagalona n. 699, piano T, Rendita Euro 58,26;
- e insistente su area distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 13 con la part. 141 di mq. 2523 (Ente Urbano);

Essendo il suddetto immobile di proprietà dei signori ESECUTATA [REDACTED] e [REDACTED], in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno, i signori [REDACTED] e [REDACTED], di comune accordo tra loro, assegnano alla signora ESECUTATA che accetta a titolo di divisione soggettivamente parziale, a soddisfazione della quota di 1/3 (un terzo) pro indiviso di cui è titolare sul complesso immobiliare sopra descritto, i seguenti beni:

- appartamento posto al piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: foglio 13 con le seguenti particelle:

- P.lla 141, sub. 4, vani 6, sup. cat. mq.144, cat. A/3, cl. 3, Via Bagalona n. 699, piano T, Rendita Euro 557,77;

Nella assegnazione è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 141 di mq. 2523 (Ente Urbano).

Precedentemente, i signori ESECUTATA, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono in comproprietà pro indiviso in quote uguali gli immobili siti in Bertinoro, località S.Croce, Via Bagalona n.699, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, al foglio 13 part. 141 sub. 1, sub. 2 et sub. 3, per acquisto fattone con atto ai rogiti del notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 7 dicembre 1995, rep. 107657/18515 registrato a Cesena il 27 dicembre 1995 al n.3070 e trascritto a Forlì in data 19 dicembre 1995 artt.10673 et 10674;

- per successione legittima al signor [REDACTED] in data 11 giugno 2000, denuncia di successione registrata a Forlì in data 7 dicembre 2000 al n. 38 vol.652 e trascritta a Forlì in data 17 gennaio 2002 art.634, detti beni risultano in comproprietà dei signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di 1/36 (un trentaseiesimo) ciascuno, ESECUTATA in ragione di 12/36 (dodici trentaseiesimi), [REDACTED] in ragione di 10/36 (dieci trentaseiesimi) e [REDACTED] in ragione di 9/36 (nove trentaseiesimi);

- per variazione n. 1492 del 27 marzo 2003 in atti dal 27 marzo 2003, le part. 141 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 vengono soppresse per creare la part. 141 sub. 4, sub. 5 e sub. 6.

I signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendono con tale atto (ai rogiti del notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 7 dicembre 1995 e ciascuno per i propri diritti, tutti congiuntamente ed in solido tra loro per la quota complessiva di 5/36 (cinque trentaseiesimi) ai signori [REDACTED] e [REDACTED] che acquistano rispettivamente la quota di 2/36 (due trentaseiesimi) la prima e la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi) il secondo di piena proprietà sull'immobile.

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

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott. Domenico Guastamacchia, Notaio in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 06.08.2021; l'Esperto Stimatore in data 10.10.2022 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 06.08.2021 al 10.10.2022 non risultano gravare gli immobili, successive Iscrizioni/Trascrizioni sui beni.

Quesito 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7: riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti.

L'immobile situato in Comune di Bertinoro, via Bagalona n.699, Piano T, censito al NCEU, al Fg.13, part.141 sub.4, cat.A/3, cl.3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale Mq.144, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.139, Rendita € 557,77, è in proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1, unitamente alla comproprietà sull'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato distinta al Catasto Terreni al foglio 13 con la particella 141 di mq. 2.523 (Ente Urbano)

Dopo le verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere, è emerso che non vi sono contratti locativi e/o di comodato sull'immobile.

L'immobile è occupato dalla proprietà – esecutata - e dai famigliari:

██████████ e ██████████.

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

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono state riscontrate alcune formalità che resteranno a carico dell'acquirente oltre ai vincoli di piano urbanistico sotto indicati:

<u>Edifici di pregio storico - culturale e testimoniale</u>	
Titolo:	Ambiti rurali disciplinati dal RUE - Edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
Descrizione:	Edifici di pregio storico - culturale e testimoniale
Codice:	rue_edi_pregio_psc_ins
Numero:	
Nome:	T - 64
Art. PSC:	Tit. VII
Art. RUE:	Art. 4.8bis

Fabbricati ad uso abitativo (U32 e U1) di pregio storico culturale e testimoniale in territorio rurale ed in ambiti urbani esterni al centro storico

<u>Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi produttivi</u>	
Titolo:	Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi produttivi
Descrizione:	Ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche e per gli interventi compensativi derivanti dai nuovi processi produttivi
Codice:	rue_ric_eco
Numero:	
Nome:	
Art. PSC:	Art. 2.28
Art. RUE:	Art. 2.12

Dall'analisi della pratica edilizia depositata presso il Comune di Bertinoro è emersa la mancata chiusura dell'ultima pratica edilizia; sarà a carico dell'assegnatario concordare con l'ufficio tecnico, la chiusura dell'iter, come descritto al successivo *quesito 13* .

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

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

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

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.

Quesito 11: verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."*

Quesito 12: provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 13: per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Bertinoro risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967. Successivamente nell'immobile di cui sopra sono state eseguite ulteriori opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Bertinoro Concessione edilizia n. 11494/2000 in data 24 novembre 2000.

Risultano presentate le D.I.A. rispettivamente in data 23 luglio 1996, 1° agosto 1997 e 12 febbraio 2003. In data 27 marzo 2003, con prot.4238, il Comune di Bertinoro comunica all'esecutata, il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione in considerazione del cambio di destinazione d'uso da servizi ad abitazione di alcuni locali dell'appartamento. L'ammontare degli oneri è stato determinato in € 2,906,79 (di cui € 1.453,40 erano da versare alla presentazione della pratica mentre la restante parte doveva essere versata all'atto della fine lavori). In data 13 agosto 2004, con prot.11349, il Comune di Bertinoro SOLLECITA il pagamento di tali oneri di urbanizzazione. Con una nota scritta a mano sulla richiesta protocollata al prto.11349, viene indicato il versamento degli oneri nell'aprile 2003 con ricevuta da ricercare presso la tesoreria comunale.

All'interno del fascicolo comunale non sono state rinvenute la scheda tecnica dei lavori e relativa comunicazione di Fine lavori. Si ritiene dunque necessaria la verifica, da parte del futuro acquirente, con un confronto diretto con il Responsabile del Servizio Edilizia per concordare la chiusura dell'iter della pratica edilizia con il versamento degli oneri ancora da versare.

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

Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.

Durante il sopralluogo è emersa la chiusura del portico che, di fatto, è diventato un vano. Tale abuso non è sanabile e, quindi, dovranno essere rimosse le pareti realizzate.

Il vano "cantina" ad oggi risulta utilizzato come "camera da letto"; tale situazione di diversa attribuzione dello spazio interno non può essere sanata in quanto non possiede i requisiti di illuminazione e di areazione idonei a locali abitativi (ma solo per locali di servizio) e, quindi, l'acquirente dovrà essere consapevole dell'utilizzo del vano a "cantina".

Gli abusi edilizi rinvenuti e sotto indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente.

E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente **ipotizzare** le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i

costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc..-, che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato.

Ne consegue che, ad oggi, risulta **impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesse opere**, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un **deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase**.

Quesito 15: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutata per compravendite e cessione di diritti e, quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17: 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

Dalla certificazione energetica n.00625-361966-2033 redatta il 04.10.2022 risulta che il sub.4 ha un indice di prestazione energetica pari a G.

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette.

Quesito 19: qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando

copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti. Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione culturale o cambi d'uso.

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

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei singoli beni:

IMMOBILE – BERTINORO – SANTA MARIA NUOVA

Valori OMI: Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ **Comune:** BERTINORO

Fascia/zona: Suburbana/PANIGHINA, SANTA MARIA NUOVA - SPALLICCI, CAPOCOLLE, OSPEDALETTO

Codice di zona: E3 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	3,8	5,1	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1800	L	4,8	6	
Box	NORMALE	750	950	L	2,8	3,6	
Ville e Villini	NORMALE	1250	1550	L	4,3	5,2	

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Via Ceredi - Villa mq.490, locali 5+, prezzo € 425.000

Via Capanna - Villa mq.300, locali 5+, prezzo € 900.000

Via Santa Croce - Villa mq.300, locali 5+, prezzo € 360.000

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 1.000,00/mq. a € 3000,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 1.000,00/mq a € 2.000,00/mq pari a €1.500,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM). I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

Lotto Unico: Bertinoro – località Santa Maria Nuova, Via Bagalona

Appartamento distribuito al piano terra di fabbricato bifamiliare.

Il bene risulta censito al NCEU del Comune di Bertinoro come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141 sub.4, cat.A/3, cl.3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale Mq.144, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.139, Rendita € 557,77, il tutto situato in via Bagalona n.699, Piano T;

Parti comuni: *area coperta e scoperta come meglio sotto indicata:*

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.25, ca.23; L'area di mq. di mq. 2.523 (Ente Urbano) viene identificata al NCT, al Fg.13, part.141, cat. Area Urbana;

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento piano terra	mq.135,00	1	mq.135,00	
Servizi	mq.12,92	0,25	mq.3,23	
Portico	mq.16,91	0,40	mq.6,77	
				Mq.145,00

Considerando che il complesso immobiliare è, in generale, in buono stato manutentivo con l'eccezione dei servizi esterni e del portico, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,90 al valore ottenuto per l'abitazione, mentre per i servizi ed il portico (in mediocri condizioni) si ritiene idoneo applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,70.

$\text{mq.}[(135,00 \times 0,85)] \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 172.125,00$

$\text{mq.}[(10,00 \times 0,70)] \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 10.500,00$

sommano € 182.625,00

A tale importo detraggo i costi calcolati a percentuale per la demolizione delle pareti di chiusura del portico e verifiche successive per la sanatoria e chiusura dei lavori pari a € 7.300,00.

Detraggo i costi indicati ed ottengo:

$\text{€ } 182.625,00 - \text{€ } 7.300,00 = \text{€ } 175.325,00$

- proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali previste dall'art.1117 del C.C. ivi compresa l'area coperta;

Area esterna calcolata in mq.(2.523,00 area coperta e scoperta – 222,00 area coperta)/2 = mq.1.150,50

Si applicherà un coefficiente pari a 0,80 per la proporzione con il fabbricato confinante di dimensioni maggiori di circa il 20%.

$\text{mq.}(1.150,50 - 25) \times 0,010 + \text{mq.}25 \times 0,10 = 13.7525 \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} = \text{€ } 20.628,75 \times 0,80 = \text{€ } 16.503,00$

Sommano: € 175.325,00 + € 16.503,00 = € 191.828,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 191.828,00

Valore di mercato.....€ 192.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 172.645,20

Valore ridotto.....€ 172.500,00

§ § §

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 4,3/mq a € 5,2/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 4,00/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$\text{mq.}[(135,00 \times 0,85) + \text{mq.}(10,00 \times 0,70)] \times \text{€ } 4/\text{mq.} = \text{€ } 487,00$ mensile

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 485,00/mensili.

§ § §

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

Immobile: Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 10.10.2022, non risultano ulteriori creditori intervenuti .

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

Immobile:

Appartamento in fabbricato residenziale bifamiliare da cielo a terra con annessa area di sedime e corte pertinenziale, situato nel comune di Bertinoro, località Santa Maria Nuova (FC) via Bagalona. L'area coperta e scoperta di pertinenza comune ha una superficie complessiva di mq.2.523. L'immobile, di pregio storico, ha tutte le caratteristiche della casa colonica tipica della pianura rurale della zona forlivese-cesenate; il corpo centrale sviluppato su due livelli al quale sono addossate (sui lati corti del compendio) due ali laterali ad un unico piano (piano terreno). L'appartamento, oggetto di valutazione, si sviluppa completamente al piano terreno ed è composta da: *soggiorno* di mq.19,57 (calpestabili), *cucina-pranzo* di mq.33,20 (calpestabili), *n.2 camere da letto* rispettivamente di mq.10,83 e di mq.18,42 (calpestabili), *disimpegno*

di mq.6,18 (calpestabili), *bagno* di mq.8,70 (calpestabili); fanno parte del bene in oggetto anche i servizi all'abitazione definiti da: *cantina* di mq.17,93 (calpestabili), *centrale termica* di mq.3,95 (calpestabili), *n.1 ripostiglio* di mq.4,34 (calpestabili), oltre il *portico* di ca.mq.16,91 (calpestabili).

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

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto così distinto:

Lotto Unico:

Appartamento distribuito al piano terra del fabbricato bifamiliare e censito al NCEU del Comune di Bertinoro come sotto indicato:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141 sub.4, cat.A/3, cl.3, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale Mq.144, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperta mq.139, Rendita € 557,77, il tutto situato in via Bagalona n.699, Piano T;

Parti comuni: area coperta e scoperta

- Immobile censito al NCEU, al Fg.13, part.141, Qualità Ente Urbano, consistenza ha.00, are.25, ca.23; L'area di mq. di mq. 2.523 (Ente Urbano) viene identificata al NCT, al Fg.13, part.141, cat. Area Urbana;

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Quesito 25: acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Bertinoro, servizi demografici, Ufficio Stato Civile, risulta che la signora


è di stato civile libero.

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

Gli immobili sono occupati dalla parte debitrice esecutata e suoi familiari;

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

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

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

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

Quesito 29: formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 192.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 172.500,00
Valore di locazione.....	€ 485,00/mese

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Atto di Compravendita/Divisione

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Stato Civile

All.6 Ispezione ipotecaria

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 10.10.2022

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)