

TRIBUNALE CIVILE DI CESENA- FORLÌ

Es. Imm. R.G.E. n. 2\2022

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

contro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare ad uso **negozio con corte** interna esclusiva in fabbricato destinato ad attività di servizio sito nel centro storico di **Forlimpopoli (FC)**, in **Via Vittorio Veneto, 8.**

SOMMARIO

1. COMUNICAZIONI INVIATE AGLI ESECUTATI
2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, TRASCRIZIONE E NOTA, DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI E FOTO
3. PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO VINCOLI E PATTI INDICATI NEL TITOLO
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
8. VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
9. FORMALITÀ, VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
10. IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI
11. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
12. AGGIORNAMENTO CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
13. PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ
 - i. EDILIZIA
14. POSSIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI
15. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
16. ATTESTAZIONE ENERGETICA
17. FABBRICATI NON CENSITI
18. VARIAZIONI CULTURALI
19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA
20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
22. DIVISIBILITÀ DEIL BENE DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
26. CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE
27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
28. ISTANZA DI PROROGA
29. - 30. INVII E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
NOTE FINALI E ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 21.10.2022, dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro, di descrivere e stimare il bene pignorato relativo alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta.

Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

Intera proprietà di unità immobiliare ad uso **negozio con corte** interna esclusiva in fabbricato destinato ad attività di servizio sito nel centro storico di **Forlimpopoli (FC)**, in **Via Vittorio Veneto, 8**.

QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.

L'esecutato è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora dei sopralluoghi a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata il 01.03.2023. (v. **all. 10**).

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data **23.03.2023** alla presenza dell'affittuario e del custode nominato dal giudice.

QUESITO 2. Identificazione del bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; ..descrizione del bene..., fotografie degli interni e degli esterni

2.1. IDENTIFICAZIONE

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare ad uso **negozio con corte** interna esclusiva in fabbricato destinato ad attività di servizio sito nel centro storico di **Forlimpopoli (FC)**, in **Via Vittorio Veneto, 8**.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria del bene risulta:

***** nata a ***** – il ***** – proprietà x 1/1.

L'unità immobiliare pignorata è distinta al **Fg 19** del Comune di Forlimpopoli:

- **negozio: part.IIa 309 sub 8**, Via Vittorio Veneto, 8 p. T, Cat. C/1 cl 4 consistenza 58 mq, superficie catastale mq 69,00 R.C. Euro 1.102,33 e **part.IIa 309 sub 7** (corte: bene non censibile esclusivo del sub 8) **graffate**.

Il lotto di terreno del fabbricato che contiene il bene pignorato è distinto al **Catasto Terreni** a partita 1 con il **fg 19** del Comune di Forlimpopoli, **part.IIa 309** - Ente urbano di mq 174,00.

(v. all. 3)

Il lotto di terreno del **fabbricato** che contiene il negozio **confina** con la Via Vittorio Veneto e con le part.IIe 308, 310 e 608 del fg 19 del comune di Forlimpopoli, salvi altri o aventi causa.

2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

1. Pignoramento immobiliare rep. n. 3164 del 02/12/2021

I **dati catastali** degli immobili siti in Via Vittorio Veneto indicati nel pignoramento immobiliare **corrispondono** a quelli attuali del **Catasto Fabbricati**.

2. Nota di trascrizione del pignoramento art. 132 del 05.01.2022

I **dati catastali** degli immobili siti in Via Vittorio Veneto indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, Sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto Fabbricati**.

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto dall'alto del fabbricato con il bene pignorato (google earth) e foto con mappa catastale sovrapposta

Il bene in oggetto è sito in Via Vittorio Veneto, 8 ed ha accesso indipendente dal fronte che affaccia sulla strada pubblica, è sito nel centro storico di Forlimpopoli a breve distanza dalla Rocca albornoziana e dalla piazza principale (P.za Antonio Fratti)

L'unità immobiliare pignorata, che fa parte di un fabbricato composto di due laboratori per attività di servizio alla persona (uno al piano terra e l'altro al piano primo), è stata autorizzata ad uso commerciale ma attualmente ospita un parrucchiere.

Il fabbricato che contiene il negozio si eleva per due piani fuori terra, ha struttura in muratura portante, un tetto a falde con manto di copertura in tegole e le docce e i pluviali in lamiera.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate a civile e tinteggiate di color rosso mattone e sul prospetto principale hanno anche modanature di colore bianco.

L'unità immobiliari pignorata è così suddivisa:

- **al piano terra** (altezza vani principali 3,30 m): due vani comunicanti ad uso negozio, due ripostigli, un bagno con antibagno e un cortile interno ad uso esclusivo.

La vetrina d'ingresso al negozio ha struttura in metallo tinteggiato di nero. Gli ambienti principali del negozio e quelli di servizio prendono luce e aria dalla corte interna tramite finestre e porte-finestra.

Le aperture sulla corte hanno infissi in legno e vetri semplici chiusi per lo più da persiane in legno.

Una delle finestre è protetta da un'inferriata. Le porte interne sono ad un'anta del tipo in legno tamburato e hanno maniglie di serie.

I pavimenti dei due vani principali sono rivestiti con linoleum ad effetto listoni in legno chiaro, mentre nei ripostigli sono in piastrelle di ceramica (dim. 30x30cm e 20x20cm) di colore bianco. Nel bagno il pavimento e il rivestimento sono realizzati in mattonelle (dim. 15x15 cm) di colore beige. Il servizio igienico è dotato di un wc e di un lavabo in vetrochina.

La **corte** interna ad uso esclusivo è delimitata su due lati dal fabbricato che contiene il bene pignorato e sugli altri due da un alto muro in mattoni che risulta intonacato, tinteggiato e protetto alla sommità da una fila di coppi. Lo spazio è pressoché quadrato e al centro ha un pozzo con vera e carrucola in metallo. La pavimentazione che occupa gran parte della superficie è realizzata con mattonelle rettangolari in cotto montate a correre mentre nella zona che si sviluppa lungo uno dei confini c'è un'aiuola.

Nella corte sono collocati un grande **box in lamiera**, utilizzato come deposito, e un **piccolo ripostiglio** realizzato con pannelli coibentati a protezione di un boiler addossato al prospetto del fabbricato.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico e termico. Gli impianti sono autonomi; quello di riscaldamento ha elementi riscaldanti in ghisa montati sotto le finestre e utilizza una caldaia a gas posizionata in uno dei ripostigli.

Gli impianti tecnologici, a un esame a vista, paiono rispettare le norme e sono dotati di certificazione di conformità. **(v. all. 12).**

L'affittuario ha dichiarato che sono di sua proprietà il boiler montato nel ripostiglio nella corte, il condizionatore e l'aspiratore a ventola che si trovano all'interno del negozio e che lui utilizza per la sua attività mentre non fa funzionare il riscaldamento e la sua caldaia.

Gli ambienti, intonacati e tinteggiati sono in genere in **normali condizioni di conservazione**, ad eccezione di qualche traccia di umidità alla base delle pareti interne, delle scrostature nella vernice

di alcuni degli infissi (finestre e persiane) e della presenza di cavillature, fessurazioni e segni di umidità nei muri di confine esterno della corte.

La superficie commerciale totale del bene pignorato, negozio con corte esclusiva, ammonta a **mq 77,97**, da riferirsi **al lordo delle murature**, rilevata sui progetti approvati e rettificata da idonei coefficienti di differenziazione.

Prospetto superfici calpestabili

(Sup. e destinazioni d'uso rilevate sui progetti autorizzati)

Piano terra (h 3,30):

negozio (due vani comunicanti): mq 44,06 ripostiglio: mq 7,14 ripostiglio (h 2,60): mq 17,10

bagno (h 2,60): mq 1,92 antibagno (h 2,60): mq 1,29

corte: mq 67,32

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (**v. all. 2**) e dal **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (**v. all. 1**).

A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte su Via Vittorio Veneto con particolare dell'accesso dalla vetrina



I due vani principali del negozio comunicanti



Un dei ripostigli, il bagno e la corte esclusiva con il box, il pozzo e sul fondo il piccolo ripostiglio

3. QUESITO 3. *Verifica della proprietà del bene pignorato in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza*

3.1. PROPRIETÀ

Il bene è intestato alla signora ***** ***** per l'intera proprietà.

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

Il bene pignorato è di proprietà dell'esecutata già anteriormente al ventennio per:

- **atto di compravendita** redatto dal notaio Matteo Zambelli di Forlì rep. 46662/12462 del 04.04.1975, registrato a Forlì il 23.04.1975 al n. 1043 mod. I, trascritto a Forlì il 02.05.1975 all'art. 2276.

La sig.ra ***** ***** con questo atto ha acquistato il bene pignorato dalla sig.ra *****_ in *****_ n. a Forlì il *****_

(v. all. 6)

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

4 QUESITO 4. *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.*

4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che alla data del 14.03.2023 l'immobile pignorato è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 53** del 08.01.2013 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico ufficiale: notaio Gori Marco di Cesenatico, rep. 35762/14244 del 28.12.2012, contro ***** ***** , a favore di Credito di Romagna Spa con sede in Forlì.

Debitore non datore di ipoteca ***** ***** n. a Forlì *****.

- **Iscrizione n. 3337** del 19.11.2018 Ipoteca Conc. Amministrativa/ Riscossione derivante da Ruolo Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma rep. 1601/4518 del 19.11.2018, contro ***** *****, a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma.

- **Trascrizione n. 132** del 05.01.2022 – Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento - immobili, Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3164/2019 del 02.12.2021, contro ***** *****, a favore di ***** ***** con sede in Roma.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. all. 7).

5 QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allega la planimetria catastale attuale del bene in oggetto, l'elaborato planimetrico dei subalterni assegnati e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì (vedi citato doc. 2).

6 QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dal certificato ricevuto dall'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. 9).

7 QUESITO 7. L'E.S. 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.....

Il bene pignorato è occupato con contratto di locazione di immobile diverso da abitazione registrato a Cesena il 28.01.2016 n. 471/3.

La locazione è regolata, tra le altre, dai seguenti patti:

- la durata è fissata in anni 6 (sei) a partire dal 19 gennaio 2016 rinnovabile tacitamente per altri sei anni a meno che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 28 L.27/07/78 n. 392 e succ. modifiche.

- l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di parrucchiere con divieto di mutarne la destinazione d'uso dichiarata. Per la successione del contratto si applica l'art. 37 L. n. 392/78;

- il conduttore non potrà dare in sublocazione o in comodato l'immobile;

- ai fini dell'art. 34 e seguenti della L. 392/78 il **conduttore** dichiara che la sua attività rientra tra quelle per le quali **spetta l'indennità per la perdita di avviamento**, in quanto la suddetta attività comporta contatti diretti con il pubblico consumatore;

- **il canone annuo di locazione è di € 7.200,00** (settemiladuecento/00) da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 600,00 (seicento/00) da pagarsi entro 5 giorni dalla decorrenza di ogni mese a valuta fissa tramite bonifico bancario con disposizione in via permanente per l'accredito nel c/c del beneficiario.

- a partire dal secondo anno il canone sarà aggiornato annualmente nella misura **del 75%** della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'**ISTAT**. Ai suddetti aggiornamenti è riconosciuta natura legale e quindi andranno applicati senza richiesta scritta e potranno essere richiesti successivamente alla loro maturazione con diritto agli arretrati nell'ambito delle previsioni dell'art. 2948 n. 3 C.C.

- le **spese di stesura, di bollo del contratto, della 1° registrazione e i successivi adempimenti annuali** sono a carico delle parti nella misura uguale (**50%**).

7.1. NOTA.

Il negozio continua ad essere utilizzato dallo stesso locatore indicato nel contratto senza la necessaria registrazione del tacito rinnovo all'Agenzia delle Entrate. La mancanza di registrazione è stata comunicata verbalmente all'E.S. dall'Ufficio competente della stessa Agenzia.

8 Quesito 8. L'E.S. 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 di natura condominiale o 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.

8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non è vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

8.2. VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il bene è sottoposto alle prescrizioni e ai vincoli riportati nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Forlimpopoli. Nell'attuale Piano Strutturale Comunale del Centro Storico, modificato con variante ai sensi dell'art.32bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il lotto che contiene l'immobile pignorato risulta avere:

- nella Tav, 2c 11 CS la categoria di intervento: Restauro e Risanamento Conservativo Tipo B (2ab)
 - nella Tav, 2c 12 CS relativa all'analisi tipologica la seguente Classificazione: Classe D – Unità Edilizie in Linea.
 - nella Tav, 2c 14 CS destinazione d'uso: Commercio
- (v. all. 5).

8.2.1. NOTA.

L'acquirente, prima di presentare pratiche edilizie o intervenire sull'immobile, dovrà consultare il nuovo strumento urbanistico (**PUG** - Piano Urbanistico Generale), attualmente in fase di studio, che porterà modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

9 QUESITO 9. L'E.S. 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

Nel fabbricato sono contenute due unità immobiliare indipendenti, il negozio pignorato al piano terra e un laboratorio al piano primo. L'affittuario ha dichiarato che le due unità non hanno spese ordinarie da condividere ma occorre far presente che nella corte esclusiva del negozio sono stati montati, addossati al muro di confine, i contatori di entrambe le unità e per accedervi occorre entrare nel bene pignorato

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

Non vi sono spese ordinarie comuni alle due unità immobiliari del fabbricato.

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

Nel Piano Strutturale Comunale del Centro Storico del comune di Forlimpopoli, modificato con variante ai sensi dell'art.32bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., il lotto che contiene l'immobile pignorato risulta avere:

- nella Tav, 2c 11 CS la categoria di intervento: Restauro e Risanamento Conservativo Tipo B (2ab)
- nella Tav, 2c 12 CS relativa all'analisi tipologica la seguente Classificazione: Classe D – Unità Edilizie in Linea.

- nella Tav, 2c 14 CS destinazione d'uso: Commercio

La destinazione e la superficie del lotto rendono **non necessario** allegare il **Certificato di Destinazione Urbanistica** al decreto di trasferimento.

12 QUESITO 12. Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.

13 QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, 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... 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.*

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forlimpopoli è risultato che il fabbricato è stato realizzato in epoca remota e che l'unità immobiliari in oggetto è stata più recentemente modificata con:

- **Concessione edilizia n. 19** prot. 11665 del **20.01.1989** (prot. 11665-88) per il "Restauro e risanamento conservativo A2b e ristrutturazione edilizia A3 in fabbricato uso negozio e uffici in via Vittorio Veneto,8" e successiva variante del 15.09.1989 (prot. 8832) senza progetto allegato.

L'Ufficio del Comune di Forlimpopoli, esaminato il verbale dell'ispezione tecnico-sanitaria, in data 27.08.1992 ha rilasciato **autorizzazione di abitabilità n. 2458.**

- **Comunicazione inizio lavori (CIL) n. 2188 del 15.02.2016** per la " Il cambio di destinazione d'uso senza opere a negozio per barbiere".

Il responsabile del 6° settore del comune di Forlimpopoli, Arch. Raffaella Mazzotti, ha inviato in data 17.02.2016 (prot. 2402) comunicazione e in data 25.11.2016 (prot. 18855) **diffida** a presentare entro 8 giorni:

-“.... ai sensi dell’art. 7 comma 4 lett.cCILA in modalità telematica tramite la piattaforma SUAPER e Relazione Tecnica a firma di professionista abilitato, come previsto dal comma 5”

-“ detta procedura prevede inoltre la comunicazione di fine dei lavori con trasmissione dell’eventuale atto di aggiornamento catastale nei casi previsti”

In data 28.0.2017 (prot. 2083), vista l’inadempienza della proprietà, la stessa amministrazione ha “irrogato sanzione pecuniaria” per un importo di 666,66 comunicata con lettera alla sig.ra ***** e tramite posta certificata all’affittuario ***** .

Il tecnico dell’Ufficio Edilizia durante l’accesso agli atti ha dichiarato all’E.S. che la CILA non è stata presentata e la sanzione non risulta pagata.

(v. all. 4).

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo è stato rilevato che:

- a. sono conformi ai progetti allegati all’ultima pratica edilizia completata (concessione n.19 del 20.01.89) la consistenza, la distribuzione interna degli spazi e le aperture interne ed esterne dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- b. non sono autorizzati il box in lamiera e il ripostiglio in materiale precario realizzati nella corte esclusiva del negozio;
- c. è irregolare l’attuale destinazione d’uso del bene perché la CIL n. 2188 del 15.02.2016 depositata in Comune per comunicare la variazione è incompleta e carente della prescritta asseverazione di un tecnico abilitato,

I rilievi sulla regolarità edilizia sopra descritti sono da considerarsi salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall’analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l’Ufficio Edilizia del Comune di Forlì e dall’esecuzione di ulteriori e più

approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

14 QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatori.

L'attuale destinazione d'uso del negozio si può rendere regolare presentando una CILA in sanatoria e adeguando alla normativa gli scarichi delle acque saponate proveniente dall'attività di parrucchiere mentre il box in lamiera e il ripostiglio realizzati nella corte non si possono sanare e devono essere rimossi.

Per la presentazione della pratica di sanatoria, trattandosi di vendita forzata, l'acquirente dovrà tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

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

All'interno dell'eventuale pratica di sanatoria potranno essere indicate anche tutte le opere che da un più attento rilievo risulteranno ricadenti nell'art.19 bis della L.R.23/2004 (tolleranze) evidenziandole con la colorazione prevista nella normativa vigente.

L'acquirente per procedere dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di uno specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzare gli abusi, e,

insieme all'acquirente deciderà, se le opere abusive dovranno essere sanate o se conviene o è necessario ripristinare lo stato autorizzato.

L'Esperto Stimatore, essendo gli immobili pignorati differenti dai progetti depositati e visionati in comune, ha tenuto conto delle spese necessarie per la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (onorari e spese per incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale, pagamento di una sanzione amministrativa, di diritti di segreteria, ecc), applicando al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,90**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

15 QUESITO 15. Verifichi se il bene pignorato 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 uno dei suddetti titoli

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nei certificati ipocatastali allegati agli atti, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

16 QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allega alla perizia, in doppia copia timbrata e firmata in originale dal certificatore, il sotto elencato attestato relativo all'unità immobiliare pignorata:

- attestato n. 02981-108890- 2015 rilasciato il 12.11.2015 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 12.11.2025 nel quale risulta la:

Classe energetica "F" EP tot 386,30 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

17 QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a

redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....

Il bene pignorato è accatastato in modo conforme allo stato autorizzato.

18 QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....

Tra i beni pignorati non vi sono terreni agricoli.

19 QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli bene pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a 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 le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

19.1. CRITERI ADOTTATI

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

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si sceglie di utilizzare il **procedimento italiano tradizionale**. Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile.

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

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) e consultato le banche dati immobiliari più considerate. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli **operatori del settore** fanno ammontare il costo unitario, per beni corrispondenti (immobili a destinazione negozio) da **€ 1.300,00** a **€ 1.600,00** al mq di superficie commerciale.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) per i negozi, ubicati nella fascia B/1 / centrale / centro storico, in un normale stato di conservazione, indicano per i negozi il costo unitario che varia da € 1.300,00 a € 1.500,00 al mq.

I valori unitari medi rilevati presso gli operatori sono di poco superiori rispetto ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Per la stima, considerando in particolare lo stato generale di manutenzione, la posizione, la consistenza, la tipologia e la distribuzione interna dei locali del bene pignorato, si ritiene congruo applicare il **costo unitario di € 1.400,00/mq**, ricompreso nell'intervallo rilevato per gli immobili corrispondenti presso gli operatori del settore immobiliare e corrispondente al costo unitario medio nei dati di riferimento OMI.

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata al **loro delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali. La loro utilizzazione permette di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie destinata a vani di servizio e 0,20 alla superficie della corte esclusiva.

La superficie commerciale totale del bene pignorato, ammonta a **mq 77,97**.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE

Il valore ordinario del bene pignorato quindi risulta:

$\text{mq } 77,97 \times 1.400,00 / \text{mq} = \text{€ } 109.158,00$ arrotondato **€ 109.000,00**.

Detrazioni al valore ordinario

a. Si applica al valore ordinario il coefficiente di riduzione 0,90 per lo scomodo dovuto alla presenza di manufatti da rimuovere e per gli eventuali costi di regolarizzazione della destinazione d'uso attuale:

$\text{€ } 109.000,00 \times 0,90 = \text{€ } 98.100,00$ arrotondato **€ 98.000,00**.

b. Si detrae dal valore di stima il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

$\text{€ } 98.000,00 - 10\% = \text{€ } 88.200,00$ arrotondato a **€ 88.000,00**.

Il **valore totale di stima finale** del bene pignorato risulta **€ 88.000,00**.

(Euro ottantottomila)

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

20 QUESITO 20. *Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....*

Il bene non è facilmente divisibile.

21 QUESITO 21. *L'E.S. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....*

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate risulta che le unità destinate a negozio, con analoghe caratteristiche di tipologia e rifiniture in zone similari, sono mediamente locate a 7,00-8,00 €/mq per mese, nel caso in esame il costo medio mensile ammonterebbe a circa € 590,00.

Il canone indicato nel contratto di locazione appare quindi congruo.

22 QUESITO 22. *L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....*

L'E.S. ritiene che il bene pignorato, non essendo divisibile, debba essere venduto in un **unico lotto**.

23 QUESITO 23. *L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.*

Il codice fiscale dell'esecutata è il seguente:

***** - C.F. *****

24 QUESITO 24. *L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....*

La sig.ra ***** è *****

L'esecutata si era unita in matrimonio in data ***** nel Comune di Bertinoro (FC) con il sig. ***** n. a ***** il ***** .

Alla voce annotazioni dell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (N. 19 P. 2 S. A Uff. 1 – Anno 1975) rilasciato dal Municipio di Bertinoro in data 13.04.2023 è scritto:

“Con atto dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Bertinoro in data 21.12.1977 n. 67 parte 2 Serie C, anno 1977 lo sposo ha scelto il **regime della separazione dei beni**, ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge del 19.05.1975”

(v. all.8).

25 QUESITO 25. ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esecutato.

L'unità immobiliare pignorata ha destinazione d'uso diversa dall'abitazione.

26 QUESITO 26. L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia

Non risultano trascrizioni di cause sull'immobile pignorato né nella documentazione ipotecaria agli atti e né nella visura ipotecaria attuale.

27 QUESITO 27. L'E.S. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a)....

Il bene è di proprietà dell'esecutata dal 22.06.1975. Nell'atto di provenienza redatto dal notaio Matteo Zambelli, all'art. 5 si fa riferimento al pagamento della tassa di registrazione e la vendita pertanto risulterebbe soggetta a **imposta di registro**.

QUESITO 28. L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di

deposito della perizia.....

Il CTU **non ha richiesto la proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale. .

QUESITO 29-30. L'E.S. provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della venditaad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore\i procedente\i, sia all'creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

NOTE

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

quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Forlì, 30 aprile 2023

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

A. LOTTO UNICO

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7.** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8.** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- all. 9.** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10.** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11.** ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12.** CERTIFICATI CONFORMITA' IMPIANTI

i.