

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ

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

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

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla Esecuzione Immobiliare
N. 78/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA

(

)

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 09 Agosto 2023



N. 78/2022 RG. ES.

Nell'udienza del 14/11/2022 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati da "" situati nel Comune di Roncofreddo, di proprietà dei signori [REDACTED] [REDACTED] il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

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



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.

I debitori esegutati venivano avvisati a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 14/11//2022 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti da [REDACTED] ed avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno ~~31/01/2023~~ ^{01/02/2023} alle ore 9.30' congiuntamente al custode giudiziario, [REDACTED] avvertendoli, inoltre, che, qualora non avessero consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

01/02/2023

Il giorno ~~31/01/2023~~ è stato eseguito il sopralluogo, senza alcun impedimento, alla presenza dei debitori esegutati e del custode giudiziario.

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Roncofreddo al *foglio di mappa n.2, particella 371 con i seguenti sub*

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Cat..	Rendita €
1	A/7	1	Via G. Di Vittorio n.235- piani s1-t	8,5 vani	247	1.097,47
2	C/6	1	Via G. Di Vittorio n.235- piani s1	46 mq	52	166,30

Intestati a:

- [REDACTED], nato a Sogliano al Rubicone il 03/05/1944, c.f.: [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di comproprietario in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], nata in Regno Unito (EE) il 25/12/1947, c.f.: [REDACTED] [REDACTED], per il diritto di comproprietario in regime di comunione dei beni



[REDACTED]

L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita al Catasto Fabbricati della Agenzia del Territorio del Comune di ^{Roncofreddo} ~~Fonti~~ al Foglio di mappa n.2 con la particella 371 di mq 2.229, "Ente Urbano".

L'immobile confina con via Di Vittorio, particelle 138, 204, 216, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizioni corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da una casa monofamiliare (censita come *abitazione in villino*) che si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato, con annessi autorimessa, piscina e corte esclusiva, sito nel Comune di Roncofreddo, località Diolaguardia, via Giuseppe Di Vittorio n.235, in una frazione residenziale a circa 15 chilometri dal centro cittadino



La casa, la cui costruzione è stata ultimata nel 2001. ha la struttura portante in cemento armato, con tamponamento in muratura da cm 30 di spessore e solai in latero-cemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con manto di copertura in tegole, con converse e pluviali in rame, gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato, colore testa di modo, con vetri camera



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

L'area scoperta è tenuta prevalentemente a verde ed è tutta recintata con un'alta siepe.





L'abitazione si sviluppa tutta al piano terra, che ha una superficie al lordo delle murature di mq 190 circa ed è costituita da un ampio soggiorno-cucina con vano scala comunicante con il piano seminterrato, due camere da letto, di cui una comunicante direttamente con un bagno, un corridoio, un bagno, ed un ripostiglio oltre ad un portico di circa 44 mq.

I pavimenti di tutte le stanze sono in moquette, tranne i bagni e la zona cucina che sono in ceramica le pareti sono tinteggiate, quelle dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno naturale di buona qualità.















Il piano seminterrato, che ha una superficie di mq 120 circa al lordo delle murature, è costituito da un'ampia autorimessa e tre vani ad uso servizi; i pavimenti sono in klinker e le pareti sono tinteggiate.

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









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.

Antecedente al ventennio i sub 1 e 2 della particella n.371 del foglio di mappa n.2 del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Roncofreddo, erano intestati alla ditta “**██████████** coniugi in regime di comunione dei beni”, per averlo edificato sul terreno acquistato dai signori **██████████** nato a Roma il 24/09/1944 e **██████████**, nata ad Arta Terme (UD) il 01/10/1945 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. **██████████** del 26/01/1980, rep. n. 10647, trascritto a Forlì il 21/02/1980 all'art.1750. **(Allegato B)**

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e



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

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio XXXXXXXXXX Frosolone (IS), aggiornato al 14/10/2021.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 17/05/2022 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visura ipotecaria al 02/08/2023. *(Allegato C)*

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

Si allegano: due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

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 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 abitato dai due debitori esecutati.

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

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

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

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

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

Non vi sono spese condominiali.

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.***

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Roncofreddo, la destinazione urbanistica della particella 371 del foglio di mappa n.2 del Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo, di mq 2.229, è classificata **Sub Ambito A10-3: Tessuti residenziali a bassa densità**

Il Sub Ambito A10-3 comprende tessuti urbani di impianto recente a sviluppo lineare su viabilità preesistente o pianificata, composti prevalentemente da tipi



edilizi residenziali mono-bifamiliari su lotto singolo. Si tratta di tessuti a bassa densità insediativa sostanzialmente saturi, sono presenti lotti liberi interclusi.

Tipi edilizi prevalenti:

- a) Tipi residenziali mono-bifamiliari di 2-3 pianificata
- b) Tipi residenziali a schiera di 2-3 piani

Funzioni ammesse: sono quelle indicate all'articolo 3.5, comma 2.

Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i). l) del precedente articolo 3.3 con le seguenti limitazioni:

1. per gli altri edifici residenziali mono-bifamiliari: interventi pertinenziali **g6** o di nuova costruzione **g1** alle condizioni di cui di cui all'art. 3.7.2
2. per gli edifici residenziali a schiera e in linea: interventi pertinenziali **g6** esclusivamente finalizzati alla realizzazione di garage e servizi
3. per gli edifici specialistici a funzione c produttiva: interventi di riqualificazione o riconversione di cui all'art. 3.8
4. per gli altri edifici specialistici: interventi pertinenziali **g6** e di nuova costruzione **g1** alle condizioni di cui agli artt. 3.7.4 e 3.7.5
5. nei lotti ineditati o resi liberi: interventi di nuova costruzione **g1** di edifici residenziali mono-bifamiliari o a schiera o specialistici di cui agli artt. 3.7.2, 3.7.4 e 3.7.5.

Si allega l'estratto della tavola **1.9** del RUE del Comune di Roncofreddo. **(Allegato E)**

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

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.

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

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



Il fabbricato è stato costruito in base ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.704 del 20/09/1990 “Costruzione di fabbricato di civile abitazione”.
- Concessione Edilizia n..1026 del 23/05/1997 “Nuova concessione per opere di finitura al fabbricato residenziale di cui alla C.E. n.704/90”
- D.I.A. in variante alla C.E. n.1026, P.G. n.3981 del 08/08/2000
- Comunicazione di Fine lavori del 05/02/2009, P.G. n.1153
- Domanda CCEA con allegata Scheda Tecnica Descrittiva del 05/02/2009, P.G. n.1154 con allegate le Dichiarazione di Conformità degli impianti (**Allegato F**)

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali. non sono state riscontrate difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

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'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito*



dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica, ed il sottoscritto ha incaricato il Geometra [REDACTED] tecnico abilitato, di redigere l'APE relativo all'abitazione.

17) *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.*

L'autorimessa è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E. In quanto rientra nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs.vo 192/2005, lettera (d).

18) *qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).*

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì.

19) *qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento*



catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

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

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

Basi del valore

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



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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

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

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

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.100/1.400 al mq, considerando le buone condizioni del fabbricato il valore a metro quadrato viene stimato in Euro 1.300 ed il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Abitazione</i>	<i>188,91</i>	<i>1,00</i>	<i>188,91</i>
<i>Autorimessa e ripostiglio</i>	<i>73,25</i>	<i>0,70</i>	<i>51,28</i>
<i>Servizi piano interrato</i>	<i>46,00</i>	<i>0,50</i>	<i>23,00</i>
<i>Portico</i>	<i>44,00</i>	<i>0,20</i>	<i>8,80</i>
<i>Piscina</i>	<i>80,00</i>	<i>0,30</i>	<i>24,00</i>
<i>Area scoperta</i>	<i>1.822,00</i>	<i>0,03</i>	<i>54,66</i>
<i>Totale</i>			<i>321,77</i>
TOTALE mq 321,77 x € 1.300/mq = € 418.301,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **376.470,90**, che, arrotondato ad euro **375.000,00 (TRECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**, verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO “A”.

21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in



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

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

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

Casa singola, di recente costruzione, edificata in un lotto di circa 2,200 mq, in una frazione collinare a poche chilometri dal centro del Comune di Roncofreddo, che si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato, costituita da un ampio soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno ed un ripostiglio, oltre ad un'ampia autorimessa e vani ad uso servizi al piano seminterrato. Ampio giardino e piscina di circa 80 mq.

Il canone locativo viene stimato in circa 1.000/1250 euro mensili.

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

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

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

██████████: codice fiscale: ██████████

██████████ codice fiscale: ██████████

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.

I debitori esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni. **(Allegato G)**

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

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

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

Non vi sono cause pendenti.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di persona fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso.*

La perizia viene depositata entro il termine concesso.

30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'**ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'**ALLEGATO "A"** dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.*

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero entro il 13/08/2023.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a*



mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il custode ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati ed il debitore non costituito veniva avvisato a mezzo posta elettronica ordinaria.

32) il CDU verrà predisposto soltanto all'esito dell'eventuale aggiudicazione.

Non occorre allegare il CDU al decreto di trasferimento.

#####

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 25 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 22 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A- Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola 1.9 del RUE
- Allegato F– Titoli Edilizi
- Allegato G – Estratto dell'Atto di Matrimonio
- Attestazione invii

