

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 F O R L I'
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
relativi alla procedura di Esecuzione Immobiliare
N. 09/2022 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. -----)

CONTRO

(AVV. -----)

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 11 Maggio. 2023



N. 09/2022 - R.G. ES.

Nell'udienza del 21/10/2022 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 dal "-----" situati nel Comune di Cesena, di proprietà del signor -----, il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia 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	13
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	13
5	PLANIMETRIE CATASTALI	14
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	14
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	14
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	15
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	15
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	15
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	15
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	17
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	17
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	18
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'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	20
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	20
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI CULTURALI	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	23
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.

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 21/10/2022 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dal "-----" e che avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato il giorno 17/01/2023 alle ore 15.00', congiuntamente al custode giudiziario, Avvocato Erica Cuni, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il giorno 17/01/2023 il sopralluogo avveniva regolarmente alla presenza del custode giudiziario e del debitore esecutato.

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

I bene pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al *foglio di mappa n.81, particella n.35 con il sub 7, grafato alla particella 618, sub 4:*

Categ.	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup Catast.	Rendita €
A/3	2	Via Asiago n.60 – piano 1	4 vani	69	289,22

Intestato a:

- -----, nato a Cesena il 18/07/1980, c.f.: -----, per il diritto di proprietà per 1/1,

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come riportate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni:

- particella 35, sub 5, B.C.N.C. ai sub 1, 2 e 4 della particella 618 e sub 6 e 7



della particella 35 “porzioni di corte, disimpegno, ingresso, vano scala, balcone
- particella 618, sub 3, B.C.N.C. ai sub 1, 2 e 4 della particella 618 e sub 6 e 7
della particella 35 “porzioni di corte, disimpegno, ingresso, vano scala, balcone.

L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita al Catasto Fabbricati della Agenzia del Territorio del Comune di Cesena al Foglio di mappa n.81 con la particella 35 di mq 140, “Ente Urbano” e con la particella 618 di mq 124 “Ente Urbano” per un totale di mq 264.

L'immobile confina con via Asiago, particelle 32, 34,71 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 un appartamento di civile abitazione al piano primo di una casa costituita da tre appartamenti, sita nel Comune di Cesena, località Villa Chiaviche, via Asiago n.70, angolo via Pescantina vicino al casello Cesena sud dell'autostrada A14 ed ad una distanza di circa cinque chilometri dal centro cittadino, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale.

La casa è stata costruita negli anni 50/60 e si sviluppa su due piani fuori terra; la struttura portante è in muratura da 30 cm di spessore con solai in laterizio, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a due acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame.

Le facciate sono tinteggiate, nel fronte strada sono rivestite con listelli in ceramica per un'altezza di circa tre metri , l'area scoperta è recintata con accesso carraio ed accesso pedonale sul fronte strada ed è pavimentata con betonelle in cemento,



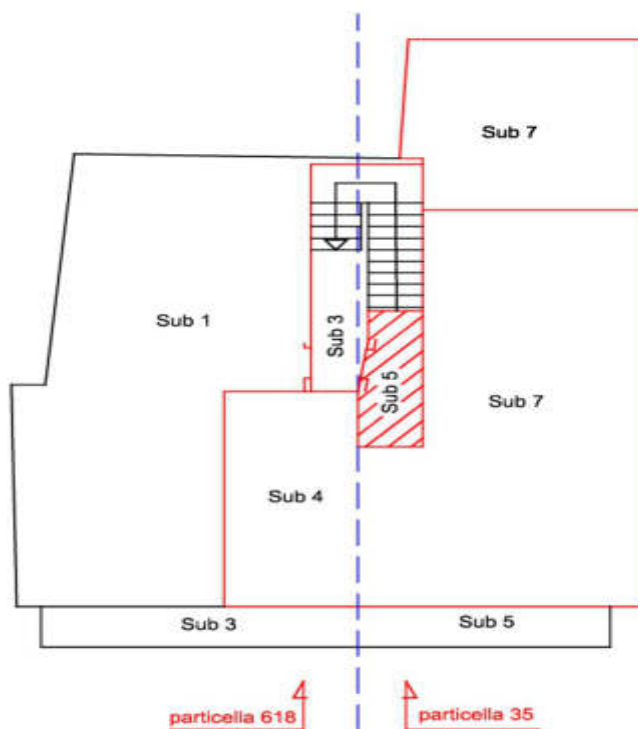
Prospetto su via Asiago





Prospetto su via Pescantina

L'appartamento ha una superficie di mq 85 circa ed un'altezza di mt 2,85 ed è costituito da un ingresso (realizzato in una zona "comune Sub 5", come riportato con tratteggio nella planimetria che segue), cucinotto, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno, un terrazzo di mq 20 circa ed un balcone comune.





Ingresso realizzato su una parte comune

I pavimenti in tutte le stanze sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata di colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetri camera e tapparelle in pvc

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv e di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas installata nel cucinotto e radiatori in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono normali per quanto riguarda l'interno, mentre l'esterno è in condizioni scadenti.





Ingresso comune



Pianerottolo comune













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

Antecedente al ventennio il sub 2 della particella n.85 del foglio di mappa n.35, distinto al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Cesena, era intestato alla ditta “-----”, nata a Civitella di Romagna il 04/11/1943 e -----, nato a Cesena il 18/07/1980, ciascuno per il diritto di ½ della piena proprietà” per averlo ereditato con denuncia di successione legittima in morte di -----, deceduto il 25/12/1989, registrata a Cesena il 05/03/1991, n. 60, vol. 567 trascritta a Forlì il 07/03/1991 all'art. 2692 e accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario trascritta a Forlì il 28/06/1990 all'art. 5171; stante la rinuncia dell'altro figlio -----, con atto a rogito del Notaio ----- in data 16/06/1990, repertorio n. 69652/20833, registrata a Cesena il 20/06/1990 al n. 569.

Con Denuncia di Successione registrata a Cesena il 25/08/2008 al n. 46, vol. 774, trascritta a Forlì il 20/09/2008 all'art. 10891 – Successione di -----, deceduta il 18/05/2008, la quota pari ad ½ della piena proprietà del Sub 2 della particella n.85 del foglio di mappa n.35, passò a -----, stante la rinuncia dell'altro figlio, ----- con verbale del Cancelliere del Tribunale di Forlì-Cesena, registrato a Cesena il 04/06/2008 al n. 837, che, stando a quanto riportato nella Relazione Notarile, non risulta trascritta. **(Allegato B)**

Con denuncia di variazione del 14/10/2008, n.9585.1/2008, pratica n. FO0195613, in atti dal 14/10/2008 “Modifiche interne ed identificativo”, il sub 2 della particella 35 del foglio di mappa 81 veniva soppresso dando origine al sub 7 della particella 35, graffato al sub 4 della particella 618, con Riserva 1 “Atti di passaggi intermedi non esistenti”, riserva in atti fino al 20/01/2010 che veniva cancellata d'ufficio per trascorso ventennio. .

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, II comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. ----- aggiornato al 04/04/2022.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 20/04/2023 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visura ipotecaria al 20/04/2023. **(Allegato C)**

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

Si allegano: una planimetria catastale, 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 allegghi tutti i documenti rinvenuti.

Attualmente l'immobile è occupato dalla ex moglie e dal figlio del debitore esecutato che potranno detenere fino all'eventuale aggiudicazione come da istanza presentata dal custode giudiziario, Avvocato Erica Cuni, in data



22/03/2023 ed autorizzata dal G.E. in data 24/03/2023.

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 Forlì, la destinazione urbanistica della particella 189 del foglio di mappa n.147 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 220, è classificata come: **"CITTA' CONSOLIDATA" – Articolo 34: Tessuto dell'espansione anni 60-70**

Tessuto a prevalente destinazione residenziale che ha completato il ciclo di crescita, comprensivo di zone sature ad elevata densità e di tipologie estensive, caratterizzato da densità fondiaria medio-alta in cui si considera esaurita la



possibilità edificatoria, sia per gli edifici condominiali che per le tipologie uni-bifamiliari, queste ultime prevalenti, risalenti all'espansione anni 60-70.

Fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale individuati nella Tavola dei Sistemi sono ammessi soltanto gli interventi edilizi coerenti con le specifiche categorie di tutela de cui all'Allegato A6, che ne conservino i valori storici culturali e testimoniali intrinseci, per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- manutenzione qualitativa di cui all'art11; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi purché non incrementino il volume totale lordo (Vt), fatte salve le innovazioni ammesse dalle disposizioni normative di cui all'articolo 11, comma 2 della L.R. 15/2013

- nuove costruzioni su lotto libero: $U_f=0,8$ mq/mq nel centro urbano

$U_f=0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni

- ampliamento degli edifici esistenti: $U_f=0,8$ mq/mq nel centro urbano

$U_f=0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni

- demolizione e ricostruzione anche parziale: $U_f=0,8$ mq/mq oppure pari alla S_{ul} esistente se superiore a $U_f=0,8$ mq/mq nel centro edificato urbano

$U_f=0,7$ mq/mq oppure pari alla S_{ul}

esistente se superiore a $U_f=0,7$ mq/mq nel centro edificato delle frazioni

Gli indici di cui al comma precedente sono applicabili qualora sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) siano reperite per intero le dotazioni di parcheggi pubblici
- 2)il nuovo edificio assicuri una copertura di calore ed elettricità in misura superiore del 30% rispetto ai minimi obbligatori e raggiunga un indice di prestazione energetica superiore del 15% di quello minimo obbligatorio: la condizione è asseverata dal progettista in fase di presentazione del titolo edilizio e, dopo l'esecuzione dei lavori, in fase preliminare al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità
- 3)nel caso di edifici plurifamiliari sia garantita l'accessibilità come definita dalla Legge 13/89, di tutte le parti comuni interne e delle aree di pertinenza e di almeno il 50% delle unità immobiliari a destinazione residenziale previste.

Gli indici sono ridotti delle misure sotto indicate qualora le condizioni descritte vengano parzialmente soddisfatte:

- di 0,10 mq/mq nel caso in cui venga richiesta la monetizzazione anche parziale dei parcheggi



- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 2)
- di 0,05 mq/mq nel caso in cui non venga rispettata la condizione di cui al punto 3)

Le riduzioni sono cumulative nel caso di mancato rispetto di più condizioni incentivanti. I titoli edilizi riguardanti immobili che utilizzano per intero o per misura ridotta gli indici di cui al comma 2 sono corredati da atti convenzionali con i quali i titolari si impegnano al rispetto delle condizioni progettuali-

Le misure urbanistiche sopra indicate costituiscono incentivo alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 7Ter della LR 20/2000. A far data dalla adozione della variante urbanistica che introduce le suddette disposizioni non trova applicazione nel territorio comunale l'art.20 comma 3 della LR 15/2013

Si allega l'estratto della tavola **PS 2.1.5.** del PSC del Comune di Cesena.
(Allegato E)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto, 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 prima del 01/09/1967 e successivamente sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- D.I.A. n. 1397/2006 del 30/11/2006 per un intervento di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a civile abitazione:

- D.I.A. n. 1347/2007 del 24/09/2007, Variante alla D.I.A. n. 1397/2006

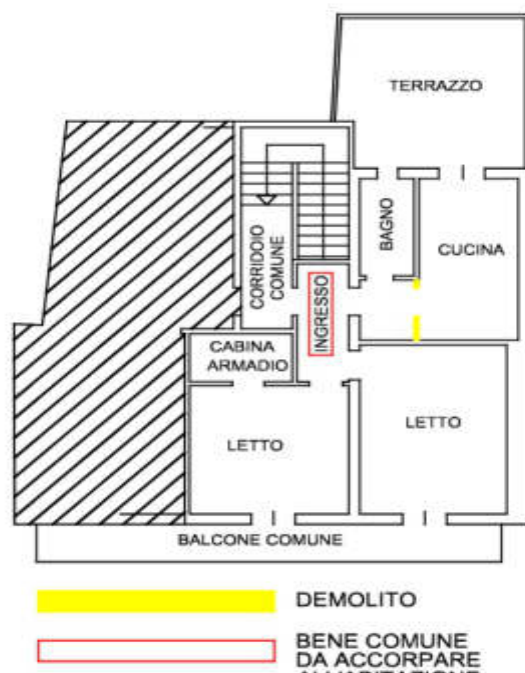
(Allegato F)

A tutto oggi la pratica non è chiusa, come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena.



In fase di sopralluogo, sulla scorta della planimetria catastale, sono state riscontrate alcune difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2013 e lo stato di fatto, che consistono in:

- realizzazione di un piccolo ingresso ricavato dal pianerottolo di uso comune;
- demolizione della parete divisoria tra disimpegno e cucina



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

- Sanzione per SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria	€ 100,00
- <u>Richiesta Certificato di conformità edilizia ed agibilità ...</u>	<u>€ 50,00</u>
per un totale di	€ 2.150,00.

Sarà cura dell'eventuale acquirente verificare se i suddetti importi, validi al momento attuale, lo saranno anche quando dovrà effettuare le pratiche necessarie alla regolarizzazione delle opere sanabili.

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.

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

- Pratiche per SCIA in sanatoria e conformità edilizia..... € 2.000,00
- Variazione catastale (una planimetrie. un elaborato planim.) € 750,00
- Diritti catastale (DoCFA) € 50,00
- per un totale di € 2.800,00

a cui vanno aggiunti € 2.150,00 per sanzioni e diritti di segreteria per un totale complessivo di € 4.950,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive.

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 Enrico Dall'Agata, 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.

Non vi sono immobili esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

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).

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cesena, ma, dato che la sua consistenza fisica è diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale, è opportuno, prima del trasferimento ad un eventuale acquirente, effettuare una pratica di variazione catastale per accorpate una porzione del corridoio comune all'appartamento ed è fattibile finché tutte le unità immobiliare sono intestate alla stessa proprietà.

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 1.450/1.650 al mq, considerando la vetustà del fabbricato il valore a metro quadrato viene stimato in Euro 1.500 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>	84,48	1,00	84,48
<i>Terrazzo</i>	20,27	0,40	8,11
<i>Balcone comune 50% di 11,68</i>	5,84	0,40	2,34
Totale	110,59		94,93
TOTALE mq 94,93x € 1.500/mq = € 142.395,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **128.155,50** a cui vanno detratti € 4.950,00 per il completamento dei lavori (€ 128.155,50-4.950=€ 123.202,50) che, arrotondato ad euro **120.000,00 (CENTOVENTIMILA/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.*

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento al piano primo di una casa costituita da tre appartamenti che si sviluppa su due piani fuori terra, ristrutturato di recente con stato di conservazione normale, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale dotata di tutti i servizi primari.

Al piano terra c'è la zona giorno costituita da ingresso, cucina, pranzo soggiorno, bagno, camera da letto con cabina armadio, terrazzo ed un balcone di uso comune.

Non vi sono spese condominiali.

Il valore locativo, considerata la staticità del mercato, viene stimato in 600/700 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.*

Il codice fiscale del debitore esecutato è: -----

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.*



Il debitore esecutato risulta libero da vincoli matrimoniale, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato. *(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 abitato dalla ex moglie e dal figlio del debitore esecutato e verrà liberato al momento dell'eventuale aggiudicazione.

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 prorogato al 25/05/2023.

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 e prorogato.

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, i creditori costituiti ed il legale del debitore esecutato venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

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

#####

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

- N. 15 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A- Bando di vendita
- Allegato B – Denuncia di Successione
- Allegato C – Visura Ipotecaria
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola PS 2.1.5 del PRG
- Allegato F– Titoli Edilizi
- Allegato G – Estratto dell'Atto di Matrimonio
- Attestazione invii

