

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 97/2022



promossa da

\*\*\*\*\*



Contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

\*\*\*\*\*

\*\*\*



Esperto designato: \*\*\*\*\*



## Sommario

1.	Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
2.1	Identificazione	Pag.3
2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.6
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.7
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.8
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.8
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.9
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.9
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.9
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.9
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.10
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.10
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.10
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.10
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.11
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.11
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.13
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.13
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.13
17.	Verifica esenzione A.P.E.	Pag.14
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.15
19.	Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso	Pag.15
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.15
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.15
20.2	Fonti delle informazioni	Pag.16
20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.17
20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.17
21.	Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.18
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.19
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.20
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.21
25.	Stato civile del debitore.....	Pag.21
26.	Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.21
27.	verifichi la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali .....	Pag.21
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.21
29.	Istanza di proroga	Pag.22
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.22
31.	Deposito attestazione degli Inviì dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.22
32.	CDU per aggiudicazione	Pag.22
33.	Note	Pag.22
34.	Elenco Allegati	Pag.23

lo sottoscritto \*\*\*\*\* , con Studio Professionale in Forlì, \*\*\*\*\* n° \*\*, iscritto \*\*\*\*\* , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 28-11-2022 dal G.E. Dr. \*\*\*\*\* contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 24-05-2023, descrivo quanto segue:

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

ooo

Il C.T.U. ha comunicato al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, tramite raccomandata la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. In assenza del debitore, alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto in data 24/05/2023. **(v. Doc. 1- Comunicazione sopralluogo).**

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

### **02.1) IDENTIFICAZIONE**

**DIRITTO DI 1/2 DI PROPRIETA' di \*\*\*\*\***

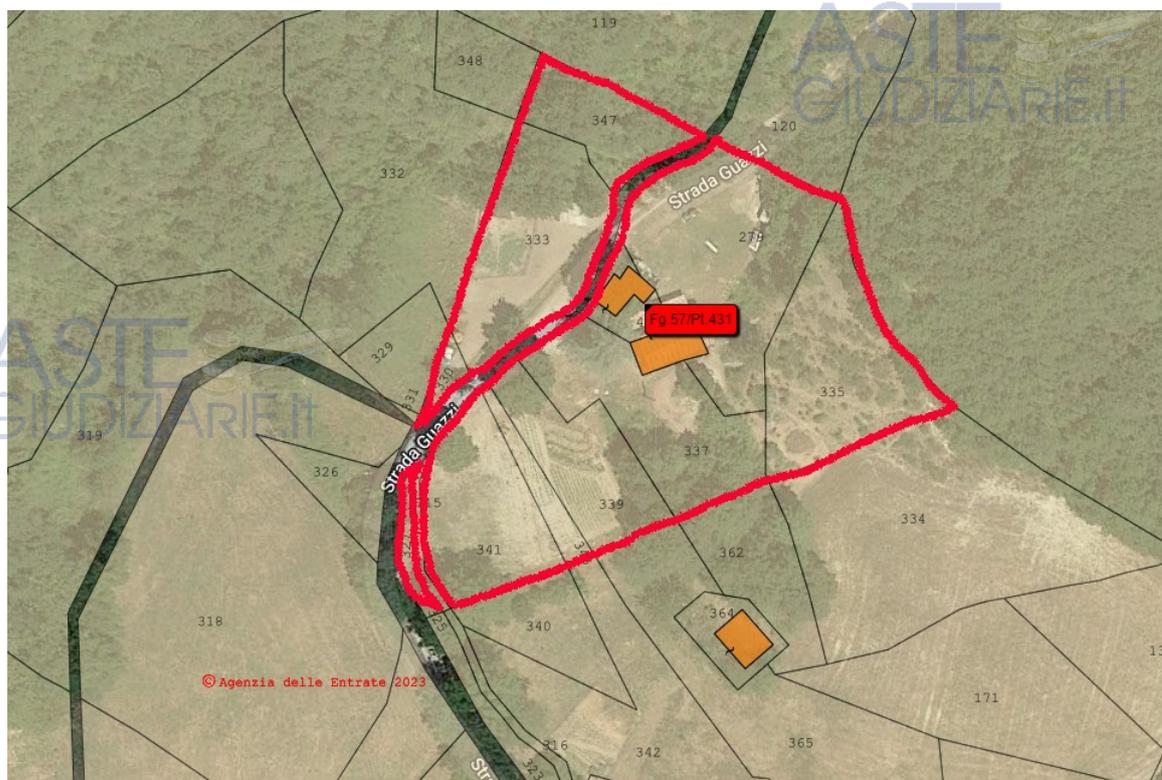
**DIRITTO DI 1/2 DI PROPRIETA' di \*\*\*\*\***

Il complesso di beni immobili pignorati è composto da:

**LOTTO UNICO che comprende:**

- PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di fabbricati e terreni siti nel Comune di Bagno di Romagna, loc. Vessa frana snc (FC) in prossimità di strada Guazzi, distinta al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 57 con la particella**

**431 sub.1, 2, 3 (B.C.N.C. – corte); ed al Catasto Terreni del suddetto comune al Foglio 57 con le particelle 431<sup>1</sup> (ente urbano), 279, 327, 330, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 347**



## 2.2.) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

### a) Dati catastali

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
57	431	1			A/3	1	6 vani	<b>Totale: 153 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte** : 153 m<sup>2</sup></b>
57	431	2			F2			

loc. Vessa frana snc;

<sup>1</sup> Variazione in soppressione del 30/08/2017, pratica n. FO0063621, in atti dal 30/08/2017 - Tipo Mappale - presentato il 30/08/2017(n.63621.1/2017): La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/08/2017 ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 431 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 121

Variazione in soppressione del 30/08/2017, pratica n. FO0063621, in atti dal 30/08/2017 - Tipo Mappale - presentato il 30/08/2017(n.63621.1/2017): La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/08/2017 ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 122, Foglio 57 Particella 123, Foglio 57 Particella 124 - variato i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 431

Intestati a: - \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2  
 \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

Ed al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
57	431			ENTE URBANO		02 30			
57	279			PASCOLO	1	10 30			
57	327			Seminativo Arboreo	5	00 45			
57	330			Seminativo	4	00 87			
57	333			PASCOLO	1	07 44			
57	335			Seminativo	4	08 26			
57	337			PASCOLO arb	U	07 42			
57	339			Seminativo	4	04 61			
57	341			Seminativo	4	05 85			
57	343			Seminativo Arboreo	4	01 40			
57	347			Seminativo	5	05 34			

Intestati a: - \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2  
 \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* – proprietà per 1/2

**(ved. Doc. 2 – Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIE)**

### b) Confinanti

Il bene confina con:

\_ Ragione: Fg. 57 – Part.332; Fg. 57 – Part. 119; Fg. 57 – Part. 334; stessa proprietà.

### c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro con la sola precisazione che con Variazione in soppressione del 30/08/2017, pratica n. FO0063621, in atti dal 30/08/2017 - Tipo Mappale - presentato il 30/08/2017(n.63621.1/2017): La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/08/2017 ha: - costituito i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 431 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 121; Variazione in soppressione del 30/08/2017, pratica n.

FO0063621, in atti dal 30/08/2017 - Tipo Mappale - presentato il 30/08/2017(n.63621.1/2017): La dichiarazione di Tipo Mappale presentato il 30/08/2017 ha soppresso i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 122, Foglio 57 Particella 123, Foglio 57 Particella 124 - variato i seguenti immobili: Foglio 57 Particella 431.

### **02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

Il lotto è composto da:

**un fabbricato colonico**, a pianta rettangolare, sviluppato per due piani fuori terra, un corpo di fabbrica adibito a servizi (attualmente accatastato come rudere) oltre alla corte pertinenziale privata di mq.230 e terreni agricoli a coronamento per complessivi mq.5194, raggiungibile dalla via Vessa percorrendo una strada sterrata.

**Subalterno 1 (abitazione)** Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura in muratura portante in pietra a vista: i solai sono in legno: la copertura, a due falde, è costituita da struttura portante lignea e manto in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata, gli infissi esterni sono in legno privi di sistema oscurante esterno: sul fronte principale è stato realizzato un pergolato con struttura in legno e soprastante telo impermeabile.

L'abitazione risulta così distribuita: al piano terreno (h=2.52 ml) si trovano sala, cucina, WC ed un ripostiglio mentre al piano superiore, raggiungibile da scala interna posta nella sala, si trovano tre camere ed il disimpegno centrale. 'immobile è raggiungibile da strada asfaltata in cattivo stato manutentivo.

Internamente, al piano terra presenta pavimenti in parte con tabelle di cotto in parte in gres, muri in pietra a vista, intradosso del solaio in legno a vista: al primo piano le finiture appaiono simili a parte la presenza di alcune pareti intonacate e la presenza di pavimento in legno.

Per quanto riguarda gli impianti: l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno. Per l'adduzione idrica l'abitazione è servita da una sorgente naturale (acqua potabile) non esiste allacciamento alla rete gas né altra forma di fornitura di gas per uso domestico e/o riscaldamento. Il riscaldamento è garantito da un camino a legna.

Al piano terreno i termosifoni esistenti sono collegati al camino a legna con un sistema di tubazioni e privo di qualsiasi certificazione e collaudo .

Per gli impianti o parti di essi, rilevati in tutto il fabbricato, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità e del funzionamento.

In un angolo del fabbricato, in corrispondenza dell'asta della parabola, si nota un dissesto nel paramento murario con una crepa verticale che dalla base si sviluppa fino all'imposta della copertura.

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale del fabbricato (sia per l'esterno che per l'interno) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.



### **Subalterno 2 (pro-servizi):**

L'unità, attualmente accatastata come collabente, è formata da tre corpi parallelepipedi addossati tra loro, ciascuno con accesso indipendente dagli altri, realizzati in parte con muratura in pietra a vista ed in parte con muratura intonacata e copertura con struttura lignea e manto in coppi: parti delle coperture non risultano visibili in quanto sormontate da teli plastici posti provvisoriamente per evitare infiltrazioni meteoriche : il piano di calpestio è in terra battuta. Le coperture, tutte indipendenti, sono realizzate con orditura in legno e manto in coppi: i vari ambienti presentano altezze interne diverse tra loro. Ad un lato è stata eretta una tettoia con pali e travi in legno e copertura in ondulina plastica. Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

### **Terreni agricoli**

Costituiscono un podere di n°10 particelle di terreno di varia superficie e qualità colturale (alcuni risultano essere frustoli a lato della carreggiata), tutte limitrofe le une alle altre a coprire un'area di territorio che presenta un andamento morfologico con presenza di declivi e pendenze, il tutto per una superficie complessiva di mq. 5194 circa: qualità e classe come indicato nella documentazione catastale allegata. Su detti terreni sono state realizzate alcune strutture per il ricovero degli animali (tra cui una sorta di "paddock" per cavalli) unitamente a recinti per la sgambatura e la permanenza esterna.

\*\*\*\*\*

Per un maggior dettaglio descrittivo di tutti i beni immobili vedasi Relazione fotografica **(Doc.3. rilievo fotografico)**.

**03)** *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.*

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di:

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (proprietà per 1/2) e \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* (proprietà per 1/2) in virtù di Atto del 29/05/2003 Repertorio n. 9256 – COMPRAVENDITA. **(Ved. Doc.4 – Compravendita).**

**04) 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 acquisto della proprietà ( o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.ssa \*\*\*\*\* aggiornato alla data 21 giugno 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 20/06/2023, l'esistenza di ulteriori iscrizioni successive alla data del certificato notarile.

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 1239 Registro Generale 8210 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 9257/3135 del 29/05/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in BAGNO DI ROMAGNA(FC) - SOGGETTO DEBITORE.

**(ved. Doc.5- Ispezione e Certificato notarile).**

**05) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegate. **(v. doc. 2)**

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

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

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

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili pignorati. Alla data del sopralluogo i beni immobili risultavano nella piena disponibilità dei debitori esecutati.

**08) verifichi**, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs 42/2004, 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 derivanti dall'atto.**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito le quote di proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili);

### **8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..**

Non risultano, per l'immobile oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di Bagno di Romagna per le quali il complesso immobiliare, risulta avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

**09)** verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono 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;

Per quanto riguarda il fabbricato non è parte di condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto per varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari ed utenze. Per quanto riguarda i terreni le spese fisse sono quelle legate all'IMU da verificare all'atto della cessione<sup>2</sup>.

**11)** verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente elaborato.

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

---

<sup>2</sup> Ai fini dell'Imu, si farà riferimento all' art. 1, comma 741, L. 160/2019. Per il calcolo della base imponibile si farà riferimento all'art. 3, co. 51, L. 662/96, art. 1, co. 746, L. 160/2019 per la disciplina dall'1.1.2020. Non devono pagare l'imu in quanto esenti i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1, D 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le **società agricole** di cui all'**art. 1** co. 3 del DLgs. 99/2004;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. **448/2001**;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell' **15**della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. **9 (art. 1** co. 758 della L. 160/2019 per la disciplina dall'1.1.2020).

Le aliquote sono stabilite con delibera comunale e nei comuni parzialmente montani o collinari il comune stesso indicate quali sono le particelle esente all'interno del proprio comprensorio.

Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Bagno di Romagna il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), N. 42/23 del 07/06/2023, con Prot. 6078 (v. doc. 6).

**13)** verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed 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;

Premesso che la realizzazione del fabbricato individuato al Foglio 57, mapp. 431 sub . 1 è antecedente alla data del 01.09.1967, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna è risultato che, per il bene immobile in oggetto, sono agli atti le seguenti pratiche edilizie:

1. Ordinanza Sindacale n. 24 del 29/01/2003 di non utilizzo a seguito dell'evento sismico del 26/27 gennaio 2003 con ordine di provvedere ai lavori di messa in sicurezza;
2. Ordinanza Sindacale n. 31 del 30/01/2003 a rettifica di nominativo dell'ordinanza n.24 di non utilizzo a seguito dell'evento sismico del 26/27 gennaio 2003 con ordine di provvedere ai lavori di messa in sicurezza;
3. D.I.A. ai sensi della L.R. 31/2002 del 02/12/2003 prot. comunale n. 21395 – pratica edilizia n. 263/03 per ristrutturazione edilizia e consolidamento sismico;
4. Denuncia di deposito sismico ai sensi della L 64/74 e LR 35/84 in data 15/01/2004 prot. com. 720 – pratica sismica 03/04;

All'interno della DIA 263/2003 risulta un verbale di sopralluogo effettuato dal Servizio Edilizia Privata in data 22/01/2004, nel quale risulta che i lavori erano in corso; non risulta essere stata presentata la Comunicazione di fine lavori;

L'immobile risulta privo di abitabilità.

### **13.1) REGOLARITA' EDILIZIA**

**Subalterno 1 (abitazione)** L'immobile oggetto di perizia non può considerarsi conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, poiché privo di abitabilità: inoltre, facendo riferimento

11di 26

alle difformità tra stato reale e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli elencati, si precisa quanto segue:

Nel fabbricato abitativo identificato al Foglio 57 particella 431, sub. 1:

**a) Demolizione del corpo a ripostiglio al piano terra senza presentazione di titolo edilizio (è anche possibile che lo stesso non sia mai stato realizzato);**

**b) opere edilizie realizzate al piano terra senza presentazione di titolo edilizio;**

Al piano terra, oltre ad essere rilevate delle discordanze delle misure ed errori grafici di rappresentazione presenti nei titoli edilizi che rientrano nelle tolleranze edilizie definite dalla L.R. 23/2004 art. 19 bis, sono state rilevate le seguenti opere edilizie realizzate senza titolo edilizio:

- chiusura e nuova apertura di varco di collegamento su muro portante;
- realizzazione di tramezzo per la formazione di un disimpegno/antibagno;
- installazione di un pergolato, lungo il prospetto principale, in legno con sovrastante copertura con telo plastificato impermeabile.

**c) opere edilizie realizzate al piano primo senza presentazione di titolo edilizio;**

Al piano primo, oltre ad essere rilevate delle discordanze delle misure ed errori grafici di rappresentazione presenti nei titoli edilizi che rientrano nelle tolleranze edilizie definite dalla L.R. 23/2004 art. 19 bis, sono state rilevate le seguenti opere edilizie realizzate senza titolo edilizio:

- modifica, nel tramezzo fra disimpegno/vano scala e camera, del posizionamento dell'apertura di collegamento;

### **Subalterno 2 (pro-servizi):**

Nei fabbricati a servizi identificati al Foglio 57 particella 437 sub. 2

**Tettoia/fienile realizzata senza presentazione di titolo edilizio;**

È stata rilevata una tettoia ad uso fienile realizzata in adiacenza a dei fabbricati in muratura (di epoca precedente al 01/09/1967), tale tettoia è stata realizzata in legno con copertura in lastre ondulate di materiale plastico in assenza di titolo edilizio.

### **Terreni**

I manufatti realizzati sui terreni agricoli e descritti al precedente punto 2.3 risultano abusivi.

**(v. doc. 7 Rilievo e difformità).**

**14)** proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Al momento del sopralluogo si è verificato quanto descritto al precedente punto 13.1;**

Si precisa quanto segue:

**Subalterno 1 (abitazione)** Al di là delle difformità riscontrate il fabbricato risulta privo di abitabilità perché le pratiche presentate non sono mai state chiuse. Sarà necessario presentare un Titolo in Sanatoria e una Richiesta di Abitabilità<sup>3</sup>. Per mantenere la struttura del pergolato sarà necessaria la rimozione della copertura impermeabile.

**Subalterno 2 (pro-servizi):**

la tettoia ad uso fienile andrà rimossa.

**Terreni**

I manufatti insistenti sulle particelle di terreno agricolo devono essere demoliti.

I costi tecnici per la presentazione dei titoli possono essere quantificati in €. 6000,00 (oltre cassa di previdenza ed iva di legge).

**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;

Il diritto di proprietà degli esecutati è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03.2) della perizia.

**16)** verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute,

<sup>3</sup> Per l'abitabilità sarà necessario, previo eventuali lavori, produrre la conformità degli impianti e delle opere strutturali.

*redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 n. 12976, intitolata <Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici>), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo 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;*

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg.57 mappale 431 subalterno 1 risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica. Il CTU ha provveduto a far redigere nuovo A.P.E. rilasciato il 30/06/2023 valido fino al 30/06/2033, identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren **457,07** kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-452644-2023. Soggetto certificatore \*\*\*\*\* (v. doc. 8).

**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;*

Si dichiara inoltre, relativamente all'immobile di catastalmente distinto al Fg.57 mappale 431 subalterno 2:

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del [DPR 412/1993](#), il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

L'esame della documentazione catastale ha evidenziato le difformità già descritte al precedente punto 13.1. Qualsiasi pratica catastale, vista la natura delle difformità, dovrà essere preceduta e collegata a propedeutica pratica Edilizia. Per quanto riguarda il costo delle competenze professionali si rimanda al precedente punto 14.

**19)** verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);

Non risultano

**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 ed 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);

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

**Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione e terreni agricoli**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà

15di 26

inoltre conto del contesto della zona (zona collinare periferica), della caratteristica delle varie unità Immobiliari. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto del territorio, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "basso"**) rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quanto possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso degli immobili in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Bagno di Romagna) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Bagno di Romagna).

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che:

- Per quanto riguarda il fabbricato civile ed il relativo pro-servizio, il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 920,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Per i terreni agricoli si farà riferimento ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna BURERT n.127 del 06.05.2022.

### **20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il fabbricato, trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda ) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano terra CIVILE. ABITAZIONE	2.60 c.	63.60 c.	1	<b>63.60</b>
Piano terra RIPOSTIGLIO	2.60 c.	15.00 c.	0.5	<b>7.50</b>
Piano primo CIVILE ABITAZIONE	da 2.50 a 3.50 c.	72.70 c.	1	<b>72.70</b>
Pergolato	2.40 c.	38.00 c.	0.20	<b>7.60</b>
PRO-SERVIZI	varie	33.15 c.	0.30	<b>9.95</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>161.35</b>

### **20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

#### **Fabbricati**

Superficie commerciale mq 161,35 x €/mq 920,00 = € 148.442,00

Il Valore di stima dell'immobile riferito alla sua intera piena proprietà, risulta quindi di € 148.442,00 (eurocentoquarantottomilaquattrocentoquarantadue/00)

#### **A detrarre:**

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 14.844,20
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità, verifica ed autorizzazione sismica a norma di legge = €. 6.000,00

**Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 127.597,80**  
**arrotondato ad € 128.000,00** (eurocentoventottomila/00)

Terreni agricoli

Catasto Terreni	Fg	Part.	Qualità	Classe	A	B	C= (A*B)
					Superficie	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale
					Ha are ca		
	57	279	Pascolo	1	10 30	€ 4 000,00	€ 412,00
	57	327	Seminativo arb.	5	00 45	€ 9 500,00	€ 42,75
	57	330	Seminativo	4	00 87	€ 9 500,00	€ 82,65
	57	333	Pascolo	1	07 44	€ 4 000,00	€ 297,60
	57	335	Seminativo	4	08 26	€ 9 500,00	€ 784,70
	57	337	Pascolo arb	U	07 42	€ 4 000,00	€ 296,80
	57	339	Seminativo	4	04 61	€ 9 500,00	€ 437,95
	57	341	Seminativo	4	05 85	€ 9 500,00	€ 555,75
	57	343	Seminativo arb.	4	01 40	€ 9 500,00	€ 133,00
	57	347	Seminativo	5	05 34	€ 9 500,00	€ 507,30
							€ 3 550,50

Il Valore di stima dei terreni, a corpo e non a misura,  riferito alla loro intera proprietà, risulta di **€. 3550,50**

arrotondato ad €. **3600,00** (eurotremlaseicento/00)

**Totale LOTTO UNICO €.** 131.600,00 (eurocentotrentunomilaseicento/00)

**21)** accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;

Nel caso di specie non **risulta pignoramento in quota** sull'intero dei beni immobili siti nel Comune di Bagno di Romagna. Per le caratteristiche oggettive che presentano, trattandosi di un fabbricato isolato in ambiente collinare extraurbano e di terreni agricoli relativi ad un unico fondo, si ritiene non conveniente la divisione del complesso dei beni.

**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;**

### **PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Il lotto è composto da:

**un fabbricato colonico**, a pianta rettangolare, sviluppato per due piani fuori terra, un corpo di fabbrica adibito a servizi (attualmente accatastato come rudere) oltre alla corte pertinenziale privata di mq.230 e terreni agricoli a coronamento per complessivi mq.5194, raggiungibile dalla via Vessa percorrendo una strada sterrata.

**Subalterno 1 (abitazione)** Il fabbricato residenziale è realizzato con struttura in muratura portante in pietra a vista: i solai sono in legno: la copertura, a due falde, è costituita da struttura portante lignea e manto in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata, gli infissi esterni sono in legno privi di sistema oscurante esterno: sul fronte principale è stato realizzato un pergolato con struttura in legno e soprastante telo impermeabile.

L'abitazione risulta così distribuita: al piano terreno (h=2.52 ml) si trovano sala, cucina, WC ed un ripostiglio mentre al piano superiore, raggiungibile da scala interna posta nella sala, si trovano tre camere ed il disimpegno centrale. L'immobile è raggiungibile da strada asfaltata in cattivo stato manutentivo.

Internamente, al piano terra presenta pavimenti in parte con tavelle di cotto in parte in gres, muri in pietra a vista, intradosso del solaio in legno a vista: al primo piano le finiture appaiono simili a parte la presenza di alcune pareti intonacate e la presenza di pavimento in legno.

Per quanto riguarda gli impianti: l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno. Per l'adduzione idrica l'abitazione è servita da una sorgente naturale (acqua potabile) non esiste allacciamento alla rete gas né altra forma di fornitura di gas per uso domestico e/o riscaldamento. Il riscaldamento è garantito da un camino a legna.

Al piano terreno i termosifoni esistenti sono collegati al camino a legna con un sistema di tubazioni e privo di qualsiasi certificazione e collaudo .

Per gli impianti o parti di essi, rilevati in tutto il fabbricato, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità e del funzionamento.

In un angolo del fabbricato, in corrispondenza dell'asta della parabola, si nota un dissesto nel paramento murario con una crepa verticale che dalla base si sviluppa fino all'imposta della copertura.

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale del fabbricato (sia per l'esterno che per l'interno) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

### **Subalterno 2 (pro-servizi):**

L'unità, attualmente accatastata come collabente, è formata da tre corpi parallelepipedi addossati tra loro, ciascuno con accesso indipendente dagli altri, realizzati in parte con muratura in pietra a vista ed in parte con muratura intonacata e copertura con struttura lignea e manto in coppi: parti delle coperture non risultano visibili in quanto sormontate da teli plastici posti provvisoriamente per evitare infiltrazioni meteoriche; il piano di calpestio è in terra battuta. Le coperture, tutte indipendenti, sono realizzate con orditura in legno e manto in coppi: i vari ambienti presentano altezze interne diverse tra loro. Ad un lato è stata eretta una tettoia con pali e travi in legno e copertura in ondulina plastica. Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

### **Terreni agricoli**

Costituiscono un podere di n°10 particelle di terreno di varia superficie e qualità colturale (alcuni risultano essere frustoli a lato della carreggiata), tutte limitrofe le une alle altre a coprire un'area di territorio che presenta un andamento morfologico con presenza di declivi e pendenze, il tutto per una superficie complessiva di mq. 5194 circa: qualità e classe come indicato nella documentazione catastale allegata. Su detti terreni sono state realizzate alcune strutture per il ricovero degli animali (tra cui una sorta di "paddock" per cavalli) unitamente a recinti per la sgambatura e la permanenza esterna.

### **L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio**

L'ipotetico valore di locazione, comprensivo dei terreni a corredo può essere indicato in totali €450,00 mensili. L'immobile, privo di abitabilità, non risulta al momento locabile.

**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.;**

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fondo rustico in cui il fabbricato insiste su di una particella di terreno intorno alla quale si sviluppa la restante parte del fondo, composta da più particelle di terreno agricolo. A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritiene controproducente la suddivisione in lotti. Pertanto si ritiene corretto comprendere gli stessi in un UNICO LOTTO.

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

Il codice fiscale degli esecutati, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

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

**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 annotazione 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;**

L'Esperto ha provveduto a richiedere all'Unità Servizi Demografici dei Comuni di Bagno di Romagna e Cesenatico il Certificato Anagrafico di stato civile dei debitori esecutati **(v. doc. 9)**

**26) acquisisca inoltre il certificato 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;**

Omissis

**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;**

Omissis

**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;**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

**29)** formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

**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 come riferimento all'immobile nella sua interezza;

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

**31)** provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale

**32)** CDU per aggiudicazione

Omissis

### **33) 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;

### 34) ALLEGATI

- DOC. 1) COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI
- DOC. 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOC. 3) FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
- DOC. 4) COMPRAVENDITA
- DOC. 5) VISURE IPOCATASTALI e CERTIFICATO NOTARILE
- DOC. 6) C.D.U.
- DOC. 7) RILIEVO E DIFFORMITA'
- DOC. 8) APE
- DOC. 9) CERTIFICATI ANAGRAFICI DI STATO CIVILE



Forlì, 04 luglio 2023

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

