

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

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Danilo MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa all'Esecuzione Immobiliare
N.11/2023 RG. ES.

PROMOSSA DA

(AVV. )

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Forlì, 18 Aprile 2024

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

1



N. 11/2023 - R.G. ES.

Nell'udienza del 08/05/2023 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Danilo MAFFA** 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 dei beni pignorati dal Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop. situati nel Comune di FORLÌ, 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 su p.c.t..

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	14
5	PLANIMETRIE CATASTALI	15
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	15
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	15
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	15
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	16
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	16
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	18
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	18
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'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	19
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	20
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	22
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	23
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	23
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	24



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 con raccomandata a.r. che il giorno 17/07/2023, alle ore 15,00' il sottoscritto avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento insieme al custode Dott. [REDACTED] e 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 sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del custode e del debitore esecutato signor [REDACTED]

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 Forlì al foglio di mappa n.143, particella 65 con i seguenti subalterni:

Sub	Categ	Classe	Indirizzo	Consist.	Sup. Cat.	Rendita €
43	A/2	2	P.le PortaSchiavonia n.20 – piani S1-1	4 vani	68 mq	423,49
18	C/6	2	Viale Italia n.4/A - piano s1	18 mq	19 mq	79,95
27	C/6	1	Viale Italia n.4/A - piano T	12 mq	12 mq	45,24

Intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n.143 con le particelle 65 di mq 1.133, 620 di mq 15 e 231 di mq 119 "Enti Urbani", per complessivi mq 1.267.

L'immobile confina con parti comuni da più lati, ragioni [REDACTED], salvo altri.



I dati riportati nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione corrispondono ai dati catastali riportati nell'Ipoteca Volontaria del 07/10/2004, art. 4090 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 140.000,00.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, sito nel Comune di Forlì, Piazzale Porta Schiavonia n.20, oltre ad un posto ed una autorimessa con accesso da viale Italia n.4/A, all'interno del Centro Storico del Comune di Forlì.

L'edificio, la cui costruzione può essere datata all'inizio degli anni cinquanta, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato ed è costituito da n.11 appartamenti, n.12 posti auto, n.9 autorimesse, n. 1 ufficio e n.2 cantine.

La struttura portante è in muratura da 30 cm di spessore con 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 coppi, converse e pluviali in rame.

Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta è pavimentata prevalentemente con betonelle in cemento.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono mediocri, inoltre l'edificio è stato interessato dall'alluvione dello scorso anno.

La casa in aderenza al fabbricato in oggetto presenta delle profonde crepe che potrebbero influire anche sulla struttura dell'edificio stesso.



Prospetto su piazzale Porta Schiavonia





Prospetto sul cortile interno



L'appartamento, contraddistinto con l'interno 7, ha una superficie di mq 66,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2,70 ed è costituito da: ingresso, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un vano ad uso cantina, al piano seminterrato, di circa 6,00 mq ed un'altezza di mt 1,85 circa.

I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di media qualità, tranne che nella camera da letto che sono in parquet in legno; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno rovere ed alcuni con inserzioni in vetro, gli infissi esterni sono in legno naturale tipo rovere con vetri camera e scuroni in legno.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas ed elementi in acciaio.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, in funzione della vetustà e della tipologia edilizia, sono da considerarsi normali.



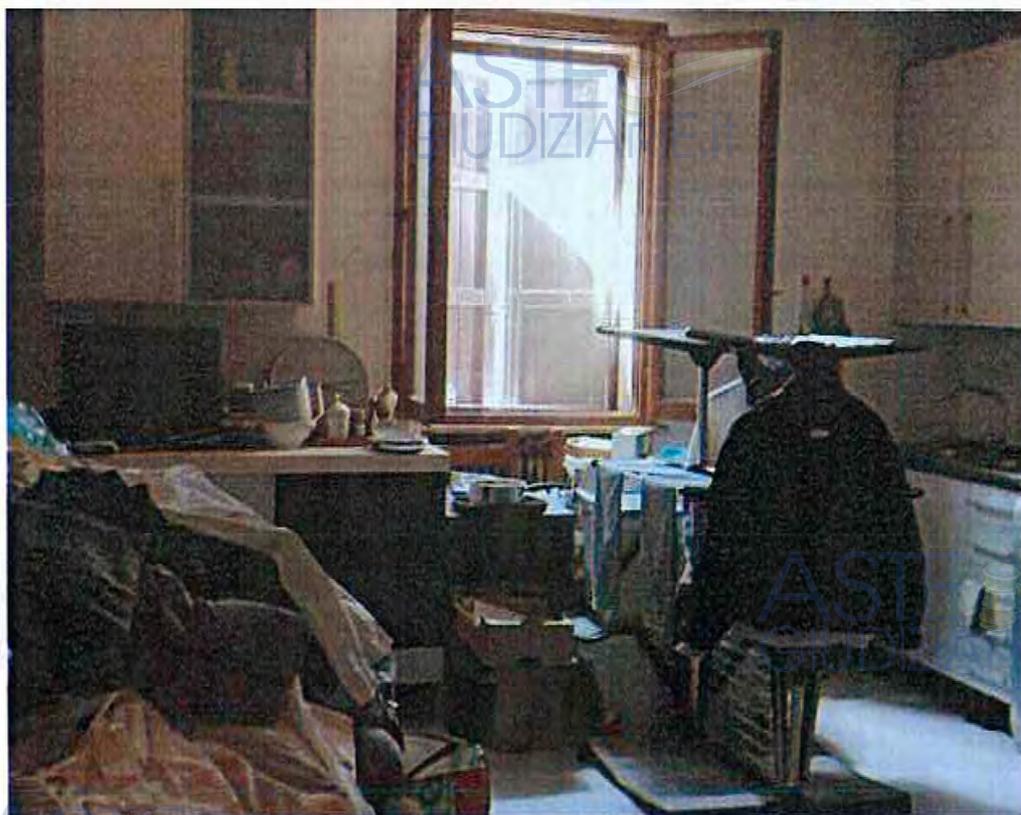
ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT





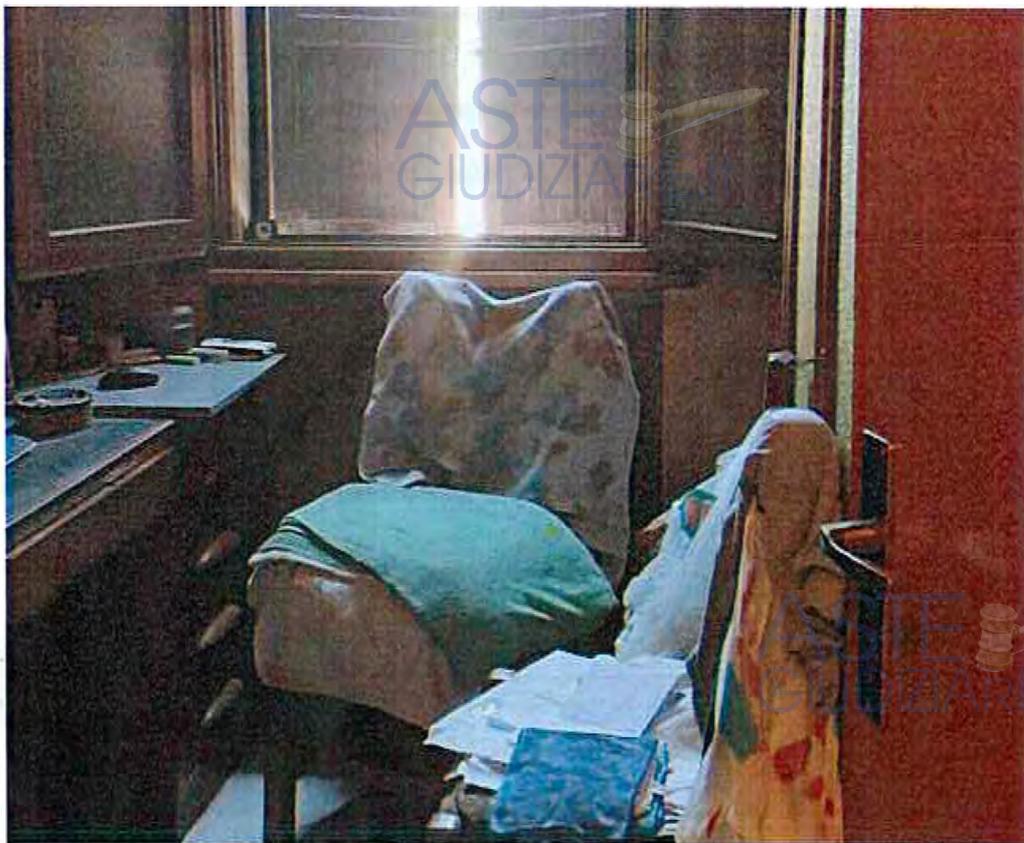
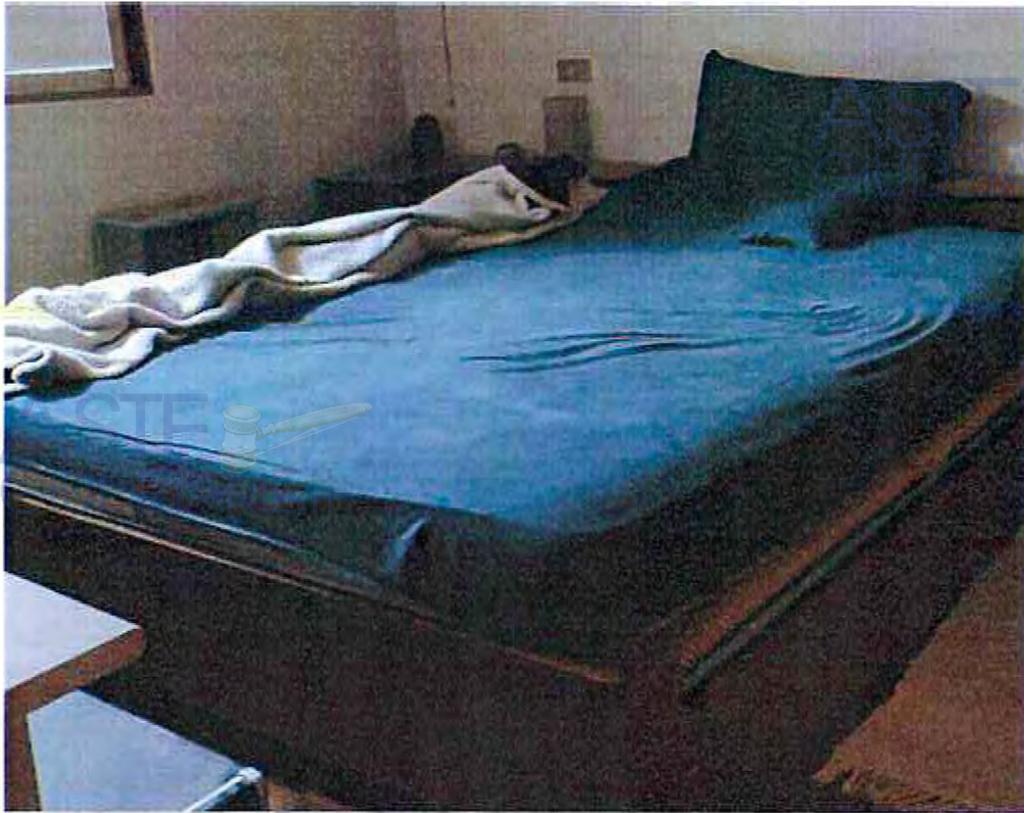
ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



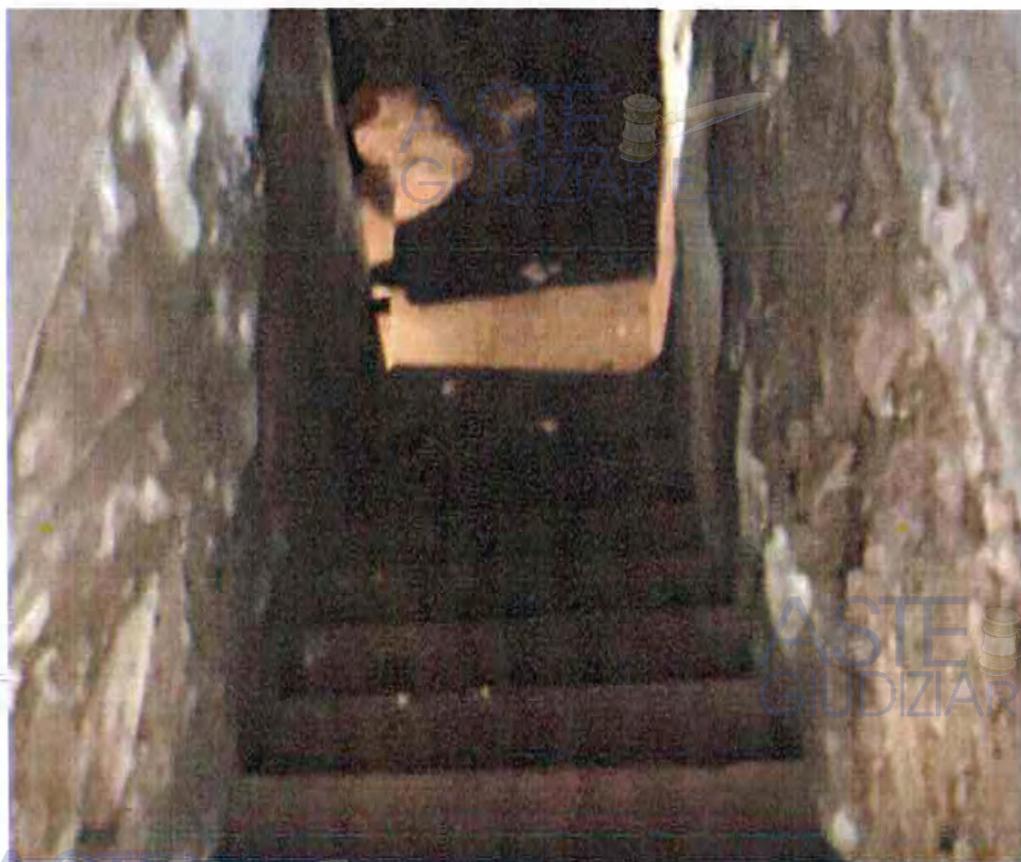


ASTE
GIUDIZIARIE.it





Cantina



L'autorimessa ha una superficie di mq 19 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.15 ed il posto auto ha una superficie di mq 12,75.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





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 i sub 43, 18 e 27 della particella n.65 del foglio di mappa n.143 distinti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio – Comune di Forlì, erano intestati alla ditta [REDACTED] nata a Forlì il 12/04/1969, a lei pervenuto con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 12/06/1996, rep. n. 11708, trascritto a Forlì il 17/06/1996 all'art. 4747.

Dal quadro D della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "alla parte acquirente compete, spetta ed ha diritto, quale avente causa della parte alienante il diritto di passaggio pedonale per accedere dal Piazzale Porta Schiavonia al po-



sto auto acquistato col titolo, diritto da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte sull'ingresso identificato nel quadro dimostrativo depositato presso il N.C.E.U. al foglio 143 con la particella 50, il tutto come risulta e conseguente dall'atto ai rogiti del Notaio [redacted] del 27/06/1994, rep. n. 18913/3520, registrato a Forlì in data 15/07/1994 al n. 1633 e trascritto presso codesta Conservatoria in data 07/07/1994 all'articolo 5178, atto col quale la società qui alienante si è riservata il citato diritto per sé, suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare”.

Con atto ai rogiti del Notaio [redacted] del 08/02/2008, rep. n. 37432/18313, trascritto a Forlì il 13/02/2008, all'art. 1680, i suddetti immobili passarono alla ditta [redacted] per la quota dell'intero della piena proprietà.

Dalla sezione D della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "L'area sulla quale sorge l'intero complesso, fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 143 con le particelle 65 di mq 1.133 (ente urbano), 620 di mq 15 (ente urbano), 231 di mq 119 (ente urbano) e così per una superficie catastale complessiva di mq 1.267. Alle porzioni immobiliari in oggetto competono inoltre i diritti di comproprietà in ragione di 76/1000 (settantasei millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 del codice civile. I beni negoziati sono trasferiti con tutte le servitù attive e passive esistenti ed in particolare con diritto di passaggio pedonale, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, al fine di accedere dal Piazzale Porta Schiavonia al posto auto acquistato con il presente atto, a carico dell'unità immobiliare distinta al catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 143 con la particella 65, sub 50 (b.c.n.c. ingresso comune ai sub 34,35 e 42) come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio [redacted] rep. n. 18913/3520, registrato a Forlì il 15/07/1994 al n. 1633, trascritto presso codesta Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 07/07/1994 all'articolo 5178”.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 08/02/2008. *(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, II comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio [REDACTED] aggiornato al 21/03/2023.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 09/09/20221 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sull'immobile pignorato.

Si allega la visura ipotecaria al 05/11/2021 (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 fiscali.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicand//ne 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.

L'immobile è abitato dal debitore esecutato.

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.

Il posto auto, distinto con il sub 27, gode del diritto di passaggio pedonale, da esercitarsi in qualsiasi ora del giorno e della notte, al fine di accedere al Piazzale Porta Schiavonia, a carico dell'unità immobiliare distinta al catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 143 con la particella 65, sub 50 (b.c.n.c. ingresso comune ai sub 34,35 e 42)

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.*

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione dell'immobile è di circa 900-1.000 euro all'anno; non vi sono spese straordinarie già deliberate.

In merito alle spese condominiali degli ultimi due anni risulta un debito di € 2.704,11 che verrà detratto dal prezzo base d'asta e che verrà pagato dall'eventuale acquirente.

Relativamente al bene pignorato non vi sono procedimenti giudiziari in corso

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 delle particelle 65, 231 e 620 del foglio di mappa n.143 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 1.267, è classificata "**ZONA A2 – Espansioni storiche del centro . Borghi**" - Sottozona A2.1: Tessuti edilizi storici conservati.



Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A2

1. Entro tali ambiti i criteri generali di intervento devono essere ispirati all'obiettivo della salvaguardia e dell'eventuale ripristino della morfologia urbana e delle tipologie edilizie.

2. In particolare:

- La maglia stradale principale che definisce gli isolati urbani non è modificabile attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica; questi ultimi al contrario dovranno tendere alla ricomposizione del disegno urbanistico unitario dell'isolato.

- Gli interventi edilizi devono tendere al recupero degli edifici esistenti, in particolare nei casi ancora frequenti in cui sia riconoscibile la tipologia e la configurazione architettonica originale. Tale recupero è essenziale in presenza di cortine edilizie in cui è conservata l'armonia complessiva della composizione.

- Anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, i tipi edilizi originari devono essere per quanto possibile riproposti. L'esigenza di eventuali interventi di demolizione dovrà essere in ogni caso adeguatamente documentata.

- Le dimensioni dei fabbricati sui fronti strada e le soluzioni tipologiche e distributive originarie degli edifici storici (accessi, rapporti tra spazio pubblico e corti interne, ecc.) devono essere conservate.

- Gli interventi di completamento e di demolizione e ricostruzione devono avvenire in coerenza con la struttura urbanistica e architettonica dell'isolato e della cortina edilizia a cui il lotto appartiene.

Prescrizioni relative alla destinazione d'uso

3. Sono ammesse le destinazioni del Centro Storico – A1 (art. 9.5, comma 4) ad esclusione degli usi E4, E5. Gli usi E2 e E3 sono ammessi solo in edifici aventi totale destinazione non residenziale, o al piano terra di edifici aventi parziale destinazione non residenziale. L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis.

4. Gli immobili definiti come dotazioni territoriali sono individuati nelle tavole del RUE (Tavv. BOR – scala 1:2000). Su tali immobili, ad esclusione di quelli di proprietà comunale, i cambi d'uso sono ammessi solo per funzioni della specifica dotazione o per funzioni residenziali.

Sottozona A2.1: "Tessuti edilizi conservati"

In tale sottozona è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Si allega l'estratto della tavola BOR3 del RUE del Comune di Forlì. (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, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

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.

In base a quanto riportato nell'atto di compravendita del 08/02/2008, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito prima del 1967 e successivamente sono state rilasciate dal Comune di Forlì in data 28/05/1990 l'Autorizzazione Edilizia n.165 ed in data 11/05/1993 la Concessione Edilizia n.282 per lavori di ristrutturazione edilizia con relativo Certificato di Abitabilità n.521 del 21/12/1993.

In risposta alla richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi del 05/10/2023, il Comune di Forlì comunicava che, a causa dell'alluvione del maggio 2023, i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili e che gli atti richiesti sono indisponibili/irreperibili. (Allegato F)

Non disponendo degli elaborati di progetto, la verifica della conformità dello stato di fatto è stata fatta in base alla planimetria catastale e non sono state riscontrate difformità.

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.

Non sono state riscontrate 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 [REDACTED], tecnico abilitato, di redigere l'APE.

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



ruder 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 dall'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).

L'immobile in oggetto è regolarmente censito 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 varia da un minimo di 1.450,00 ad un massimo di 1.650,00 euro al metro quadrato, in considerazione delle mediocri condizioni in cui si trovano sia l'immobile pignorato che l'intero edificio, il valore al metro quadrato viene stimato in 1.450,00 euro al metro quadrato ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:



Destinazione dei vani	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Commerciale mq
Abitazione	66,50	1,00	66,50
Cantina	6,10	0,50	3,05
Autorimessa	19,50	0,70	13,65
Posto auto	12,00	0,20	2,40
Totale	104,10		85,60
TOTALE mq 85,60 x € 1.450,00 = € 124.120,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € 111.708,00 a cui vanno detratti € 2.704,11 per spese condominiali non pagate:

€ 111.708,00 – 2.704,11 = € 109.003,89

Il suddetto importo, arrotondato a € 110.000,00 (CENTODIECIMILA/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.

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di civile abitazione al primo piano di un edificio condominiale privo di ascensore, con annessi una cantina ed un'autorimessa al piano interrato ed un posto auto nell'area cortilizia, sito nel Centro Storico cittadino.



Lo stato di conservazione ed il livello di finitura dell'appartamento sono mediocri ed il bene in oggetto necessita di un intervento di straordinaria manutenzione.

L'appartamento è costituito da: ingresso, cucina abitabile, una camera da letto, un disimpegno, un bagno ed un ampio ripostiglio ed è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo.

Le spese condominiali sono di circa 950 Euro/anno.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 500/600 al mese.

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: **MST PLA 58E27 H223J**

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 non è coniugato. (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 pignorato è a disposizione del debitore esecutato.

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 una 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 23/04/2024.

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, il creditore costituito sono stati avviati a mezzo p.e.c. dell'avvenuto deposito telematico della perizia e dei relativi allegati ed al debitore esecutato la perizia è stata inviata a mezzo posta elettronica normale.

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

Non è necessario allegare il CDU al decreto di trasferimento.

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 24 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 17 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B – Atto di compravendita
- Allegato C – Visure Ipotecarie
- Allegato D – Planimetrie catastali
- Allegato E– Estratto tavola BOR3 del RUE
- Allegato F– Richiesta Titoli Edilizi
- Allegato G – Certificato di stato civile