

Relazione di stima per l'E.I. n° 10/22

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro



SOMMARIO

Premessa		Pag.3
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.10
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.10
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.10
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.11
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.11
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.11
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.11
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.12
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.12
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.12
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.12
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.13
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.13
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.13
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.16
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.17
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.17
17.	Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.18
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.18
19.	Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso	Pag.18
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.18
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.18
20.2	Metodologia	Pag.19
20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.19
21.	Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.21
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.22
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.25
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.25
25.	Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.25
26.	Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.25
27.	Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.25
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.25
29.	Istanza di proroga	Pag.25
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.25
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.26
32.	C.D.U. per trasferimento	Pag.26
33.	Elenco Allegati	Pag.26

Premessa

In data 24/10/2022 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 51/20 promossa da *****
***** contro ***** , il sottoscritto ***** , iscritto all'Ordine ***** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, ***** , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 04/01/2023;
- consultazione Atti presso il Comune di Borghi in data 11/02/2023;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 24/02/2023 esuccessivamente in data 09/03/2023, congiuntamente al Custode nominato, previo preavviso comunicato con raccomandata;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 09/01/2023 e ritiro dello stesso in data 11/02/2023;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 19/04/2023;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune Borghi;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

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. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto, nelle date 24/02/2023 e 09/03/2023 . (v. **allegato 1- Verbali di sopralluogo**)

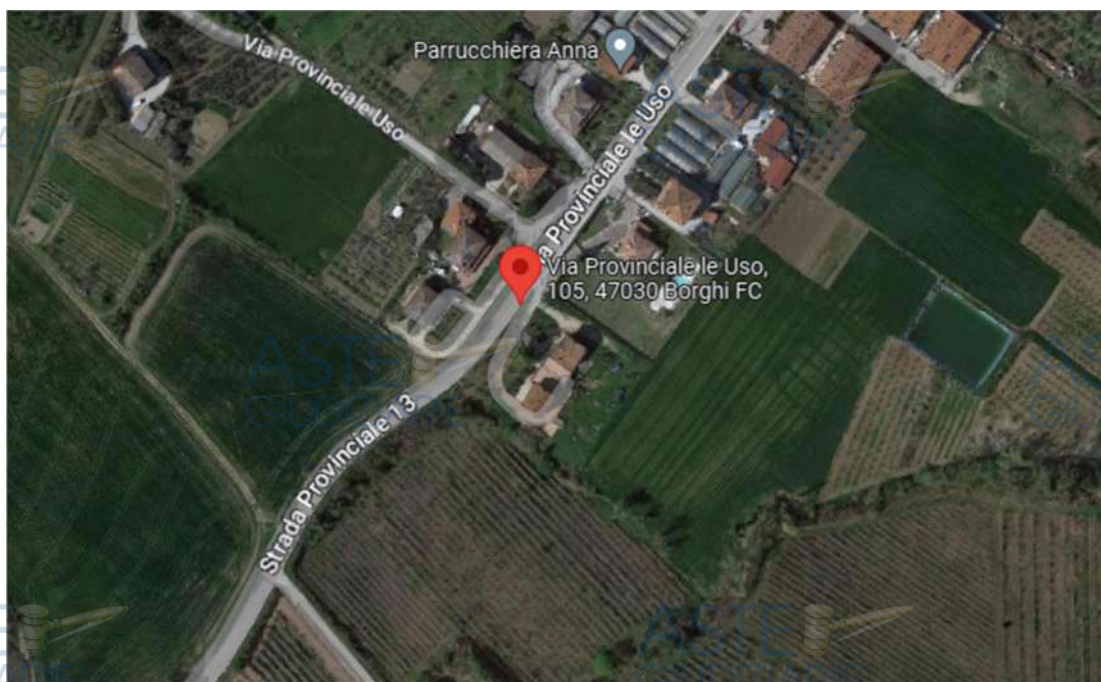
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da:

1. Fabbricato di civile abitazione distribuito sui piani terra, primo e sottotetto, sito in Comune di Borghi, località Lo Stradone, Provinciale Uso n.105, con annesso laboratorio artigianale, oltre ad accessori tra cui la corte esclusiva e particelle di

terreno agricolo il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 19 con le particelle 104 sub. 1, Categoria A/3; 104 sub. 2, Categoria A/3; particella 104-347 sub. 4 Categoria C/3; insistente su area che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Borghi al Foglio 19 con le particelle 104 e 347 della superficie catastale di mq. 1104,00 (metri quadrati millecentoquattro): i terreni agricoli costituiti dalle particelle 88, 474 e 476 hanno superficie catastale complessiva di mq.962,00. Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi vengono identificati come **LOTTO UNICO**.



Via Provinciale Uso n.105, **Borghi, Loc. Lo Stradone- FC** – Inquadramento geografico

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

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Borghi con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
19	104	1			A/3	2	4 vani	Totale: mq. 85 totale escluse aree scoperte: 81 mq	

Indirizzo: Via Gorolo: Piano T

Intestati a:

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
19	104	2			A/3	2	6,5 vani	Totale: mq. 162 totale escluse aree scoperte: 160 mq	
19	104 347	4			C/3	2	85 mq	Totale: mq. 98	

Indirizzo: Via Gorolo/Provinciale Uso n.105: Piano T-1-2

Intestati a:

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Ed al C.T. del Comune di Borghi con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
19	88			Semin arb	2	2 00			

Intestati a:

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
19	474			Semin arb	2	41			
19	476			Semin arb	2	7 21			

Intestati a:

- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/1

(ved. Allegato 2- Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, Elenco subalterni, Estratto di mappa, planimetrie)

b) Confinanti

Il bene confina con:

_ Ragione: Fg. 19 part. 478; Fg.19 part.346-475-477;

_ Ragione: *stessa proprietà*

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro come da tabella sotto riportata.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	19	104	1	A/3		4 vani		
	19	104	2	A/3		6,5 vani		
	19	104 347	4	C/3				
Dati catastali acquisiti	19	104	1	A/3	2	4 vani	Totale: mq. 85 totale escluse aree scoperte: 81 mq	
	19	104	2	A/3	2	6,5 vani	Totale: mq. 162 totale escluse aree scoperte: 160	
	19	104 347	4	C/3	2	85 mq	Totale: mq. 98	
Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	19	474				Ha are ca		
	19	476						
	19	88						
Dati catastali acquisiti	19	474	9	Semin arb	2	41		
	19	476		Semin arb	2	7 21		
	19	88		Semin arb	2	2 00		

2.3 Descrizione dell'immobile

Il lotto è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione suddiviso in due unità immobiliari rispettivamente poste una al piano terra (sub.1), la seconda al piano terra, primo e sottotetto (sub.2) completate da un locale comune ad uso centrale termica (sub.3)¹ ed un laboratorio artigianale posto al piano terra (sub.4) (primo piano sottostrada se visto dal lato ovest), insistenti su di un lotto che ne costituisce corte pertinenziale, oltre ad alcune particelle di terreno agricolo confinanti ed ad un'ampia terrazza, che oltre a costituire, per la porzione di proprietà², la copertura del laboratorio, collega il fabbricato oggetto di stima all'edificio confinante: la pavimentazione di copertura, in pessimo stato, presenta numerose fessurazioni lungo le fughe tra le piastelle nonché



¹ B.C.N.C. ai sub.1 e 2 del mappale 104

² La terrazza risulta priva di elementi separatori e, per la porzione oggetto di pignoramento è identificata dalla particella 104 sub.4 e dal mappale 347 del foglio 19 (ved. Allegato 2). La restante porzione risulta di proprietà di terzi.

diffusa rottura e/o assenza dei singoli elementi. L'area esterna costituente l'ente urbano è identificata dalle particelle 104 e 347 del Foglio 19, ed è completata dalle porzioni di terreno agricolo poste sul retro del fabbricato e catastalmente identificate alle particelle 88,474,476 del foglio 19. Detta area, su cui sorgono i fabbricati, risulta digradante, dalla strada provinciale, con tratti in forte pendenza: la porzione antistante l'accesso alle abitazioni è pavimentata in betonella mentre la restante area è in parte pavimentata a ghiaia ed in parte a verde: sul retro dell'edificio vi è una porzione d'area pavimentata, costituita da una soletta cementizia, che risulta essere il solaio di copertura di un vano seminterrato³ adiacente al laboratorio artigianale. Sull'area esterna, comprese le porzioni agricole, sono presenti diverse autovetture nonché vari materiali di scarto: si nota anche una depressione "curvilinea", come un abbozzo di rampa (in parte pavimentata) che termina contro un muro in cemento armato, con soprastante recinzione a rete metallica, realizzato sul filo esterno del locale interrato descritto e che perimetra una porzione d'area prospiciente il laboratorio artigianale del piano interrato. Per quanto riguarda il fabbricato residenziale presenta struttura in muratura intonacata e tinteggiata, a pianta rettangolare regolare. La copertura è in cemento armato e tavelloni con manto in tegole (sul fronte principale è presente un abbaino). Sul retro-prospetto è presente un piccolo vano tecnico⁴ comune ai subalterni 1 e 2.

Fg.19 p.Ila 104 Sub.1 – Unità al piano terra

L'unità, alla data del sopralluogo, risulta suddivisa in due unità indipendenti. La prima è composta da un ingresso, un vano adibito a soggiorno/cucina, un bagno ed una camera con relativo guardaroba. La seconda da un vano adibito a soggiorno/cucina, una camera ed un bagno. Le finiture appaiono pressochè uguali per le due porzioni con infissi esterni in PVC con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres⁵, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i bagni sono dotati di sanitari in vetro-china: sono presenti anche porzioni di controsoffitto in cartongesso: tutto il piano presenta un'altezza utile interna di ml. 2,58. La caldaia che serve l'unità si trova in un locale esterno e confinante al fabbricato, descritto più avanti.



³ Trattasi di vano abusivo (ved. Succ. punti 13 e 14).

⁴ Il vano contiene la caldaia che serve il subalterno 2.

⁵ Nella seconda porzione il pavimento risulta essere un laminato.

Fg.19 p.Ila 104 Sub.2 – Unità ai piani primo e sottotetto

Al piano terra, con accesso indiretto dall'esterno, a ridosso del retroprospetto, si trova il piccolo vano adibito a centrale termica all'interno del quale si trova la caldaia che serve l'unità immobiliare e che risulta, come già detto, comune ai subalterni 1 e 2. Sul fronte principale una scala esterna conduce al pianerottolo d'accesso all'abitazione posta al primo piano: l'abitazione risulta distribuita da un corridoio centrale sul quale si aprono gli usci dei vari locali. Vi sono una cucina con un piccolo vano sul retro⁶ (oltre ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala) dalla quale si accede ad un balcone posto sul fronte principale e, , un soggiorno, uno stretto ripostiglio, un bagno e due camere: una scala ad unica rampa conduce al piano sottotetto costituito da un ambiente con un grado di finitura usualmente definito grezzo con muratura massetto e struttura di copertura tutto a vista: vi è anche una sorta di impianto elettrico con cavi e spine "volanti". Per quanto riguarda la porzione abitativa del primo piano, le finiture appaiono datate, gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo, in parte in alluminio con vetrocamera, il sistema oscurante è a tapparelle in pvc, i pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Vi sono numerose e significative tracce di infiltrazioni nonché persistenza di muffe alle pareti ed ai soffitti. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, per entrambe le unità immobiliari si rileva che: gli impianti elettrici pur essendo per lo più sottotraccia presentano, talvolta, parti esterne a vista; gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti ad elementi radianti, sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo le caldaie risultava non funzionanti. Gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso: non si sono reperiti i libretti delle caldaie. Considerando l'immobile nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi mediocre.



Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità⁷ rilevanti rispetto ai titoli edilizi. Come anticipato, sul retro del fabbricato residenziale, nel lato nord-est, è presente un locale seminterrato la cui copertura costituisce pavimentazione dell'area esterna ed internamente

⁶ Dal quale si accede, tramite una scaletta esterna, all'ampia terrazza posta a sud.

⁷ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

composto da un ampio locale rettangolare in cui in un angolo è stato ricavato un piccolo vano. Le finiture sono ordinarie e tipiche dei locali di servizio, con pavimento in cemento, impianto elettrico fuori traccia. Il vano risulta privo di riscaldamento e per gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Detto manufatto risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio⁸. L'accesso al locale è possibile attraverso la porzione d'area esterna prospiciente il laboratorio artigianale (sub.4).



La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borghi, nel Foglio 19, con le particelle 1045 sub.21 (scale ed ingresso, B.C.N.C. comuni a tutti i subalterni) e 1045 sub.22 (corte, B.C.N.C. comune a tutti i subalterni)

Fg.19 p.IIIa 104 Sub.4 (graffato alla 347) – Unità al piano seminterrato

Il laboratorio artigianale risulta essere un ampio vano a pianta rettangolare con struttura portante in telaio di c.a. e solaio in latero cemento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta non finita. È presente un impianto di illuminazione sopratraccia, priva di pavimentazione, con il lato nord-est privo di qualsiasi tamponamento



e/o infisso. L'accesso è garantito dall'area esterna a nord-est oppure a nord-ovest da un piccolo uscio che immette in una scaletta in metallo e legno che permette di portarsi alla quota del pavimento. Sul lato di nord-est a circa 6.20 ml dal filo del fabbricato è stato innalzato un muro in cemento di altezza pari a ml.1,60 c. che crea una sorta di corte chiusa e costituisce il prolungamento della parete esterna del vano abusivo sopra descritto. Considerando l'immobile nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi mediocre. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità⁹ rispetto ai titoli edilizi.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3)**.

⁸ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

⁹ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato quanto segue:

- per quanto riguarda l'immobile catastalmente identificato al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno 1 ed i terreni catastalmente identificato al Fg.19 con la particella 88 risultano essere di proprietà di
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 bene personale

Denuncia di successione in data 20 novembre 2015 classificata al n.1339/9990/15 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 09 agosto 2018 art.9229;

- per quanto riguarda gli immobili catastalmente identificati al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno 2, particella 104 ed il subalterno 4 (graffato con la 347) ed i terreni catastalmente identificati al Fg.19 con le particelle 474 e 476 risultano essere di proprietà di
- ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Oltre che dalla Denuncia di successione sopraccitata, la proprietà deriva da CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 9231.1/2018 in atti dal 09/08/2018.

(Ved. Allegato 4 – Provenienza: Dichiarazione di successione e Cessione di Diritti)

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio *****
aggiornato alla data 18 marzo 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), 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 19/04/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2**).



6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

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

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano in parte occupati. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate risultano contratti di locazione in essere per i seguenti beni immobili pignorati:

- Con riferimento all' immobile catastalmente identificato al **Fg.19 p.IIa 104 Sub.2**, lo stesso risulta occupato in virtù di Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 01 settembre 2020 e registrato in data 24 settembre 2020 (anteriamente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 4 con inizio dal 01 settembre 2020 e scadenza in data 31 agosto 2024 con possibilità di tacito rinnovo salvo recesso anticipato per le parti tramite lettera raccomandata inviata tre mesi prima della scadenza. Il canone annuo è pari ad € 7.200,00 da corrispondere in rate mensili, di pari importo (€/mese 600,00), entro il giorno 20 senza che sia indicata la modalità di corresponsione del canone (es. bonifico bancario, ecc.). L'importo del canone risulta congruo.
- Per le restanti unità immobiliari non sono stati rinvenuti contratti di locazione: risulta che gli stessi sono in uso al debitore ed ai familiari (comproprietari).

(v. allegato 7 – Contratto di locazione).

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

1. Servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto a rogito del Notaio ***** di Savignano sul Rubicone in data 16 gennaio 2019 Rep.. n. 6130/5267, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 gennaio 2019 art. 940; servitù che grava esclusivamente gli immobili di cui alle particelle 104, particella 88 e particella 471 (da cui deriva l'attuale particella 476);
2. Servitù di passaggio costituita con atto a rogito del Notaio ***** di Santarcangelo di Romagna in data 6 settembre 2021 Rep.. n. 56963/14617, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 14 settembre 2021 art. 12429; servitù che grava esclusivamente gli immobili di cui alle particelle 104 sub.2, particella 104 sub.4 graffata alla particella 347).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sull'immobile oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12. Il fabbricato oggetto di pignoramento non costituisce condominio.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Il bene immobile pignorato non è un condominio, pertanto, non risultano in essere spese di natura condominiale. Le spese fisse relative alla gestione dell'unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tari, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

Le particelle di terreno distinte al Fg. 19 con i mappali 88-104-347-474-476 hanno:
nello strumento urbanistico vigente, la seguente destinazione urbanistica:

R.U.E approvato con delibera di C.C. n.03 del 27/03/2018:

Tav. 1.2: Parte in tessuti residenziali a media densità (art.3.10.1) – parte in ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.3.34)

P.S.C. vigente approvato con delibera di Consiglio Provinciale n.70346/146 del 19/07/2010:

Tav. B1: Parte in laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee (art.2.4);

Tav. B2: Parte in sistema delle aree agricole (art.2.3);

Per maggiori dettagli (**v. allegato 8– C.D.U.**)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Borghi ha evidenziato quanto segue:

1. Licenza di costruzione del 26/05/1976 N.14 Prat.n. 14/76 per costruzione casa ad uso colonico;
- Abitabilità del 17/09/1977 Prot. N.2128;
2. Concessione Edilizia n.39/86 del 20/12/1986 per ampliamento di fabbricato colonico¹⁰;
3. Concessione Edilizia n.112/94 del 04/11/1996 per rinnovo concessione n.39/86 per ultimazione lavori e modifiche interne ed esterne¹¹;
- Richiesta di documentazione integrativa per il rilascio dell'Abitabilità in data 14/05/2007 Prot.3361¹²;
4. D.I.A. del 30/11/2006 Prot..9214 inerenti modifiche alla porzione di immobile non oggetto del presente pignoramento (altra proprietà).

13.1. Irregolarità e difformità

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità:

10 il titolo riguarda sia la realizzazione del fabbricato catastalmente identificato al Fg.19 con il mappale 346 (altra proprietà), sia la realizzazione della porzione attualmente identificata come laboratorio artigianale, catastalmente identificata al Fg.19 con il mappale 104 ed il sub.4 (graffata alla 347 – nel titolo indicato come laboratorio artigianale- nonché della relativa terrazza di “copertura”.

11 il titolo riguarda sia la realizzazione del fabbricato catastalmente identificato al Fg.19 con il mappale 346 (altra proprietà), sia la realizzazione della porzione attualmente identificata come laboratorio artigianale, catastalmente identificata al Fg.19 con il mappale 104 ed il sub.4 (graffata alla 347 – nel titolo in parte indicata come portico e din parte come cantina- nonché della relativa terrazza di “copertura”.

¹² La richiesta, da parte del Comune di Borghi riguarda la mancanza di: Certificato di collaudo per le opere in c.a (L.1086/71 e ss.mm.- Aut. Sismica n.2104 del 10/02/1987) / progetto isolamento termico (L.10/91 e ss.mm.) / progetto e rel. Tecnica per impianto termico (L.46/90 e ss.mm) / dichiarazione congiunta L.10/91 / attestato della Commissione Circondariale per l'artigianato per requisiti della ditta esecutrice degli impianti (elettrici e idraulici) / Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (art.11 L.46/90 e ss.mm.) / Nulla Osta di allacciamento alla fognatura pubblica per acque bianche e nere / L.13/89 eliminazione barriere architettoniche / Certificazione del D.L. ex art.4 DPR 425/94 e ss.mm. / dichiarazione del D.L. di conformità igienico sanitaria di opere soggette alle norme T.U.LL.SS; /parere AUSL / Scheda tecnica / fine lavori ed inizio lavori / richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità / bollo / integrazione alla nota prot7327 del 26/09/2006.

In primo luogo va rilevato come le attuali unità immobiliari derivino dal frazionamento di un'unica unità immobiliare (licenza ed. 14/76) che presentava al piano terra i locali ad uso servizi ed al piano primo l'abitazione. Pertanto l'unità abitativa posta al piano terra risulta abusiva, oltre a presentare un'altezza utile interna non idonea ai fini abitativi (anche se l'altezza rilevata, pari a ml.2.58 risulta superiore ai ml. 2,50 indicati nei titoli): oltre a ciò sono state rilevate altre difformità sia esternamente che internamente. Di seguito le difformità e modifiche rilevate:

Esterno

1. Il vano adibito a centrale termica posto sul retro del fabbricato risulta edificato in assenza di titolo; il portico è stato completamente tamponato e trasformato in abitazione;

Interno

2. Al piano terra, i locali cantina e ripostiglio sono stati adibiti ad abitazione così come il garage; sono state eseguite modifiche interne alla distribuzione con demolizione di una scala che conduceva al piano superiore, demolizioni di porzioni di pareti anche portanti, realizzazione di controsoffittature, realizzazione di tramezzature in cartongesso, che oltre alla modifica distributiva interna hanno comportato la suddivisione del piano terra in due unità distinte ed indipendenti tra loro;
3. Al piano primo, in proiezione al piano sottostante, risulta mancante la scala di collegamento interna (al suo posto è stato realizzato un piccolo vano): nel retro della cucina è presente una porta-finestra che immette ad una scaletta esterna che sbarca sull'ampia terrazza a sud.
4. Il balcone sul fronte (lato cucina) risulta realizzato in assenza di titolo edilizio;
5. Per quanto riguarda il piano sottotetto (non identificato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi) si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, con una diversa distribuzione relativamente alle murature di spina ed alle relative aperture di passaggio: le altezze all'imposta della copertura risultano maggiori di quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Generalmente, a tutti i piani, vi sono alcune differenze nelle dimensioni planimetriche, in parte riconducibili alle tolleranze ammesse ex art.19 bis L.R.23/2004.



Sul retro del fabbricato, a quota seminterrata è stato realizzato un volume in totale assenza di titolo, la cui copertura funge da lastrico al piano terreno, ed il cui muro perimetrale esterno si sviluppa a sud sull'area esterna prospiciente il laboratorio artigianale¹³ (sub.4).

Fg.19 p.Ila 104 Sub.4 (graffato alla particella 347)

Per quanto riguarda il laboratorio artigianale va innanzitutto indicato come, al di là delle difformità eventualmente riscontrate, lo stesso risulti, al momento, abusivo poiché oggetto di un titolo decaduto e privo di abitabilità in quanto, come indicato al punto precedente il titolo edilizio che lo riguarda (Conc. Ed. n.112/94 del 04/11/1996) risulta privo di:

- Certificato di collaudo per le opere in c.a (L.1086/71 e ss.mm.- Aut. Sismica n.2104 del 10/02/1987);
- progetto isolamento termico (L.10/91 e ss.mm.);
- Progetto e rel. Tecnica per impianto termico (L.46/90 e ss.mm);
- Dichiarazione congiunta L.10/91;
- Attestato della Commissione Circondariale per l'artigianato per requisiti della ditta esecutrice degli impianti (elettrici e idraulici);
- Dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (art.11 L.46/90 e ss.mm.);
- Nulla Osta di allacciamento alla fognatura pubblica per acque bianche e nere;
- L.13/89 eliminazione barriere architettoniche;
- Certificazione del D.L. ex art.4 DPR 425/94 e ss.mm.;
- dichiarazione del D.L. di conformità igienico sanitaria di opere soggette alle norme T.U.LL.SS;
- Parere AUSL;
- Scheda tecnica, fine lavori ed inizio lavori;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità;
- Integrazione alla nota prot7327 del 26/09/2006.

Risulta inoltre che:

¹³ Si tratta di un muro in cemento o cemento armato eretto senza alcun titolo e privo di documentazione relativa alle opere in c.a.

- l'unità immobiliare sub.4 deriva da un frazionamento effettuato solamente catastalmente;

- la parete divisoria, di altezza pari a ml.3,86 c., con la confinante unità di cui al mappale 346 sub.2 del foglio 19 è stata eretta senza titolo;

- la profondità totale risulta maggiore di quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Conc. Ed.112/94¹⁴;

- l'unità immobiliare risulta non finita, priva di impianti (ad esclusione di un impianto di illuminazione fuori traccia), priva di idoneo accesso, con le aperture poste lato nord difformi da quanto indicato nel titolo edilizio, l'accesso è garantito o dalla corte retrostante o da una scala in metallo e legno posizionata in corrispondenza di una delle aperture del lato ovest.

Tutte le unità risultano prive di Dichiarazione di Conformità degli impianti (elettrici, idrotermici, ecc.), collaudo e/o titolo corrispondente¹⁵ relativo alle opere strutturali¹⁶.

Non esiste documentazione relativa alle Autorizzazioni allo scarico delle acque reflue.

Non vi è corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, le planimetrie catastali e lo stato reale dei luoghi.

Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegati 9.1 e 9.2 – Rilievo e Schema difformità**)

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle avvenute modifiche nella destinazione d'uso di alcuni ambienti e delle diverse altezze rilevate, nonché dei dovuti ripristini (comprese le demolizioni) per le opere non sanabili.

I costi per le demolizioni¹⁷ delle opere abusive (realizzate senza titolo) possono essere quantificati approssimativamente come segue:

¹⁴ In misura maggiore alle tolleranze ex art.19 bis L.R.23/2004.

¹⁵ Attestazione di rispondenza del D.L. strutturale, Certificato di idoneità statica, verifica tecnica, ecc.

¹⁶ Si intendono ricomprese tutte le opere di realizzazione e/o modifica delle murature di spessore superiore ai 10 cm in laterizio.

¹⁷ Sono esclusi gli oneri di discarica.

Per la demolizione del volume interrato abusivo circa € 3.500,00;

Per la demolizione del muro di contenimento realizzato nell'area retrostante circa € 1.400,00. I costi per le restanti opere di ripristino ed i costi per le sanzioni, data la complessità della situazione rilevata, non sono al momento esattamente quantificabili (necessitando anche di un progetto strutturale). I costi tecnici per il conseguimento dei titoli¹⁸ possono essere valutati indicativamente in €. 9.000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano di proprietà di:

- per quanto riguarda l'immobile catastalmente identificato al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno 1 ed i terreni catastalmente identificati al Fg.19 con la particella 88 risultano essere di proprietà di
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprietà' per 1/3 bene personale
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprietà' per 1/3 bene personale
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprietà' per 1/3 bene personale
- per quanto riguarda gli immobili catastalmente identificati al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno 2, particella 104 ed il subalterno 4 (graffato con la 347) ed i terreni catastalmente identificati al Fg.19 con le particelle 474 e 476 risultano essere di proprietà di
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprietà' per 1/1

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dall'esame della documentazione, le unità immobiliare identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borghi al foglio 19 con la particella 104 ed i sub 1, 2 e 4 (graffato alla 347) risultano privi di Attestato di Prestazione Energetica. Per l'unità immobiliare catastalmente identificata al **Fg.19 p.lla 104 Sub.1**, l'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/04/2023 valido fino al 15/04/2033 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 206,98 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****
*****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 10.1).**

¹⁸ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, autorizzazioni per scarichi, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento di rilevanza sismica per i problemi strutturali descritti ed alle prestazioni professionali impiantistiche (per i quali si renderebbe necessaria una valutazione tecnico-professionale ad hoc).

Per l'unità immobiliare catastalmente identificata al **Fg.19 p.IIa 104 Sub.2**, l'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/04/2023 valido fino al 15/04/2033 che identifica l'immobile in classe "F" (EP gl,nren 204,09 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-Rev01¹⁹. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 10.2).**

Per l'unità immobiliare catastalmente identificata al **Fg.19 p.IIa 104 Sub.4 (graffato alla 347)**, risulta impossibile redigere il certificato poiché trattasi di unità immobiliare in fase di edificazione di "grezzo avanzato" ed ancora priva di impianto.

17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Per quanto esposto ai punti 13 e 14 sarà necessario predisporre nuovo accatastamento che può essere effettuato solo successivamente alla menzionata regolarizzazione edilizia.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine per quanto riguarda i fabbricati compresi nel complesso immobiliare identificato come LOTTO UNICO. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità

¹⁹ L'attestato rinvenuto riportava dati errati in relazione alla proprietà dell'immobile, pertanto si è resa necessaria la sua revisione.

edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.). Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima, l'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso, per trattazione di immobili posti nel medesimo territorio nonché, a completezza della raccolta di informazioni, ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

A tali valori verranno poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori²⁰.

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando la:

Stima a Market Comparison Approach: Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

A tali valori sono poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori, nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

20.3. Valore di stima dell'immobile.

Market Comparison Approach (**ved. All.11 –sintesi elaborazione MCA**)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il

²⁰ Nel caso in esame, per il calcolo complessivo, non si è tenuto conto delle superfici abusive rilevate.

confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	221.998,73

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 220.000,00 € (Diconsi Euroduecentoventimila/00). Si precisa che, viste le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile, il sub. 4 (laboratorio artigianale) è stato valutato quale servizio all'abitazione.

Per quanto riguarda la quota di spettanza del debitore esecutato ne risulta un valore così determinato:

- sub. 1 (quota di 1/3) € 13.400,00
- sub. 2-4 (quota di 1/1) € 166.000,00
- part.88 (quota di 1/3) € 900,00
- part.474-476 (quota di 1/1) € 10.900,00

Tot. Quota di proprietà del debitore esecutato = € 191.200,00

Per quanto riguarda la quota di spettanza dei comproprietari non esecutati ne risulta un valore così determinato:

- sub. 1 (quota di 2/3) € 26.900,00
- part.88 (quota di 2/3) € 1.900,00

Tot. Quota di proprietà dei comproprietari non esecutati = € 28.800,00

Trattandosi di beni immobili per i quali, data la natura degli stessi e le criticità rilevate, non risulta possibile una comoda divisione, al valore complessivo si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	220.000,00
Valore commerciale con riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale)		176.000,00
Valore commerciale con riduzione dovuta alle difformità edilizie		162.100,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.162.100,00**

Il valore di mercato sull'intero, determinato a corpo e non a misura, risulta essere determinato in totali

€.162.100,00 (euro centosessantaduemilacento/00)

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame, per una parte dei beni immobili pignorati, esiste pignoramento in quote ma, data la natura degli stessi, non risultano comodamente divisibili.

Nello specifico:

- per quanto riguarda l'immobile catastalmente identificato al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno1 ed i terreni catastalmente identificato al Fg.19 con la particella 88 risultano essere di proprietà di:
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3 **(debitore esecutato)**
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/3
- per quanto riguarda gli immobili catastalmente identificati al Fg.19 con la particella 104 ed il subalterno 2, particella 104 ed il subalterno 4 (graffato con la 347) ed i terreni catastalmente identificati al Fg.19 con le particelle 474 e 476 risultano essere di proprietà di
 - ***** (CF *****) Diritto di: Proprieta' per 1/1 **(debitore esecutato)**

Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti. Si è verificata l'inesistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulle quote non pignorate. **(ved. Allegato 6 - Ispezione).**

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

- **Unità immobiliare catastalmente individuata al Fg.19 mappale 104 sub.2 consistente in un appartamento posto ai piani primo e sottotetto.**

Al piano terra, con accesso indiretto dall'esterno, a ridosso del retro-prospetto, si trova il piccolo vano adibito a centrale termica all'interno del quale si trova la caldaia che serve l'unità immobiliare e che risulta, come già detto, comune ai subalterni 1 e 2. Sul fronte principale una scala esterna conduce al pianerottolo d'accesso all'abitazione posta al primo piano: l'abitazione risulta distribuita da un corridoio centrale sul quale si aprono gli usci dei vari locali. Vi sono una cucina con un piccolo vano sul retro²¹ (oltre ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala) dalla quale si accede ad un balcone posto sul fronte principale e, un soggiorno, uno stretto ripostiglio, un bagno e due camere: una scala ad unica rampa conduce al piano sottotetto costituito da un ambiente con un grado di finitura usualmente definito grezzo con muratura massetto e struttura di copertura tutto a vista: vi è anche una sorta di impianto elettrico con cavi e spine "volanti". Per quanto riguarda la porzione abitativa del primo piano, le finiture appaiono datate, gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo, in parte in alluminio con vetrocamera, il sistema oscurante è a tapparelle in pvc, i pavimenti sono in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Vi sono numerose e significative tracce di infiltrazioni nonché persistenza di muffe alle pareti ed ai soffitti. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: gli impianti elettrici pur essendo per lo più sottotraccia presentano, talvolta, parti esterne a vista; gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti ad elementi radianti, sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo la caldaia risultava non funzionante. Gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso: non si sono reperiti i libretti delle caldaie. Considerando l'immobile nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi mediocre.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità²² rilevanti rispetto ai titoli edilizi. Sul retro del fabbricato, nel lato nord-est, è presente un locale seminterrato la cui copertura costituisce pavimentazione dell'area esterna comune ed internamente composto da un ampio locale rettangolare in cui in un angolo è stato ricavato un piccolo vano. Le finiture sono ordinarie e

²¹ Dal quale si accede, tramite una scaletta esterna, all'ampia terrazza posta a sud.

²² Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



tipiche dei locali di servizio, con pavimento in cemento, impianto elettrico fuori traccia. Il vano risulta privo di riscaldamento e per gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Detto manufatto risulta edificato in totale assenza di titolo edilizio²³. L'accesso al locale è possibile attraverso la porzione d'area esterna prospiciente il laboratorio artigianale (sub.4). **Valore locativo²⁴ indicativo €/mese 400,00/500,00.**

- **Unità immobiliare catastalmente individuata al Fg.19 mappale 104 sub.4 graffato al mappale 347 consistente in un laboratorio artigianale posto al piano seminterrato.**

Il laboratorio artigianale risulta essere un ampio vano a pianta rettangolare con struttura portante in telaio di c.a. e solaio in latero cemento. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta non finita. È presente un impianto di illuminazione sopratraccia, priva di pavimentazione, con il lato nord-est privo di qualsiasi tamponamento e/o infisso. L'accesso è garantito dall'area esterna a nord-est oppure a nord-ovest da un piccolo uscio che immette in una scaletta in metallo e legno che permette di portarsi alla quota del pavimento. Sul lato di nord-est a circa 6.20 ml dal filo del fabbricato è stato innalzato un muro in cemento di altezza pari a ml.1,60 c. che crea una sorta di corte chiusa e costituisce il prolungamento della parete esterna del vano abusivo sopra descritto. Considerando l'immobile nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi mediocre.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità²⁵ rispetto ai titoli edilizi. **Al momento l'unità non risulta locabile²⁶.**

Fg.19 p.Ila 474 e p.Ila 476– particelle di terreni agricoli

Si tratta di due particelle di terreno agricolo, di superficie pari a mq.762 e con morfologia pianeggiante, al momento adibite ad area cortilizia, sulle quali si rileva la presenza di autovetture (in stato di abbandono) e materiale di risulta vario.

²³ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

²⁴ Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

²⁵ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

²⁶ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14.

Fg.19 p.Ila 104 Sub.1 – Unità al piano terra

Porzione di immobile residenziale, costituita da un'abitazione²⁷. L'unità, alla data del sopralluogo, risulta suddivisa in due unità indipendenti. La prima è composta da un ingresso, un vano adibito a soggiorno/cucina, un bagno ed una camera con relativo guardaroba. La seconda da un vano adibito a soggiorno/cucina, una camera ed un bagno. Le finiture appaiono pressochè uguali per le due porzioni con infissi esterni in PVC con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres²⁸, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i bagni sono dotati di sanitari in vetro-china: sono presenti anche porzioni di controsoffitto in cartongesso: tutto il piano presenta un'altezza utile interna di ml. 2,58. La caldaia che serve l'unità si trova in un locale esterno e confinante al fabbricato di cui al Fg.19 mappale 104 sub.4 graffato al mappale 347. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: gli impianti elettrici pur essendo per lo più sottotraccia presentano, talvolta, parti esterne a vista; gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti ad elementi radianti, sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo la caldaia risultava non funzionante. Gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso: non si sono reperiti i libretti delle caldaie. Considerando l'immobile nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi mediocre. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità²⁹ rilevanti rispetto ai titoli edilizi. Come anticipato, sul retro del fabbricato residenziale, nel lato nord-est, è presente un locale seminterrato la cui copertura costituisce pavimentazione dell'area esterna ed internamente composto da un ampio locale rettangolare in cui in un angolo è stato ricavato un piccolo vano. Le finiture sono ordinarie e tipiche dei locali di servizio, con pavimento in cemento, impianto elettrico fuori traccia. Il vano risulta privo di riscaldamento e per gli impianti sono stati realizzati senza rilascio di Dichiarazione di conformità da parte degli installatori, non sono, quindi, reperibili le Dichiarazioni di Conformità per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Detto manufatto risulta edificato in totale assenza di titolo

²⁷ Abusivamente ricavata da locali di servizio (ved. Punto13)

²⁸ Nella seconda porzione il pavimento risulta essere un laminato.

²⁹ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



edilizio³⁰. L'accesso al locale è possibile attraverso la porzione d'area esterna prospiciente il laboratorio artigianale (sub.4). **Al momento l'unità non risulta locabile³¹.**

Fg.19 p.Ila 88– particella di terreno agricolo

Si tratta di una particella di terreno agricolo, di superficie pari a mq.200 e con morfologia pianeggiante, al momento adibita ad area cortilizia, sulla quali si rileva la presenza di autovetture (in stato di abbandono) e materiale di risulta vario.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati e le difformità riscontrate, gli stessi vengono ricompresi in un LOTTO UNICO.

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- ***** (CF *****)

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

È stato acquisito il Certificato di stato libero dell'esecutato. (v. allegato 12).

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad Imposta di registro.

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

³⁰ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

³¹ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 13**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

- Allegato "A";
- Allegato "A" epurato*;
- Allegato 1- Verbali di sopralluogo*;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 – Doc. Fotografica;
- Allegato 4 – Atto di provenienza*;
- Allegato 5 - Certificato Notarile*;
- Allegato 6- Ispezione A.E*;
- Allegato 7 – A.E. Contratto di locazione*;
- Allegato 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica*;
- Allegato 9.1 – Schema difformità;
- Allegato 9.2 – Schema difformità;
- Allegato 10.1/10.2 - Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)*;
- Allegato 11- sintesi elaborazione MCA*;
- Allegato 12 – Certificato debitore*;
- Allegato 13 – Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

* Gli allegati contrassegnati da asterisco sono stati allegati solo alla Relazione di stima completa, rilasciata al Tribunale.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 20/04/2023

Il C.T.U.
