

TRIBUNALE DI FORLÌ'

* * *

Avanti alla cancelleria della sezione civile
Giudice istruttore Ill.mo Dott. Maffa Danilo

*

Esecuzione immobiliare R. G. n. 119 / 2024

*

Perizia di stima

Creditore

[REDACTED]

----->

Esecutati

[REDACTED]

*

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 31-luglio-2024, nominava lo scrivente Geometra Malaguti Alessandro, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Bologna al n. 4142 ; all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio e Periti Penali, nonché al Ruolo Periti ed Esperti, della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 11 10 ; con studio a Castel Bolognese (RA), in via Emilia Interna 67 (poi in breve C.T.U.) e nello stesso incarico, gli dava il seguente quesito, al quale rispondere.

----->

Quesito

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno , i debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento , residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali , da concertare ed effettuare con il nominato custode , invitando i debitori a consentire la visita dell'immobile 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;

Risposta

1. l'immobile staggito, è stato perlustrato dallo scrivente, in data 29-agosto-2024, tramite l'avviso diretto agli esecutati, i quali collaborando ne hanno consentito l'accesso;

----->

Quesito

2. identifichi esattamente il bene 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 l'immobile , fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

Risposta

2. si riportano i dati, indicati nella visura catastale , a questa acclusa , coincidenti all'atto di pignoramento del bene in esame; tutto come meglio illustrato, dalle schede fotografiche, allegate. La dimora in valutazione, presenta tre lati su prospetti esterni, il solo suo l'ingresso è a confine con parti comuni , meglio dettagliate nel rogito d'acquisto, versato agli atti della

pratica;

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FO)

Foglio 22 Particella 4 Subalterno 15

Classamento:

Rendita: Euro 653,32

Rendita: Lire 1.265.000

Zona censuaria 1,

Categoria A/2_a, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 8 Piano 3 - 4

Dati di superficie: Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte b): 95 m²

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)

Dati identificativi

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA
DEL SOLE (C339) (FO)

Foglio 22 Particella 4 Subalterno 15

Partita: 1001355

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA
DEL SOLE (C339A) (FO)

Foglio 22 Particella 4

Indirizzo

PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 8 Piano 3 - 4 ;

<----->

Quesito

3. verifichi la proprietà del bene pignorato in capo alla parte eseguita e l'esatta provenienza dello stesso ; 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;

Risposta

3. si abbina a codesta relazione , il più recente atto notarile , rogato dal [REDACTED] , recante l'acquisto dell'appartamento in questione, da parte dei due eseguiti, avvenuto in data [REDACTED] ;

<----->

Quesito

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 ai creditori della procedura , 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 di cui all'art. 567, co. 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 degli eseguiti sul bene pignorato;

Risposta

4. si riporta l'elenco, delle trascrizioni immobiliari :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)

Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE CONTRO

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)

Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE CONTRO del

Immobili siti in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)

Nota disponibile in formato elettronico

Quesito

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie dell'immobile di cui all'atto di pignoramento;

Risposta

5. alla presente perizia, si aggiungono gli schemi, rappresentativi dell'immobile in procedura;

Quesito

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

Risposta

6. dalle informazioni raccolte da quest'autore, è stato possibile ricavare l'assenza di debiti, da parte degli esecutati, nei confronti del condominio denominato " ". L'amministrazione delle parti comuni dello stabile, è affidata all'Immobiliare Castrocara di

Detto stato è da considerarsi, con beneficio d'inventario, al momento della concreta consegna del bene staggito, in rapporto ai bilanci condominiali pregressi, correnti e futuri; i primi già richiesti dallo scrivente al gestore, così come il regolamento del palazzo, che non ne è dotato e copia delle delibere condominiali, delle ultime due annualità, le quali ad oggi scartano dei lavori di manutenzione straordinaria. Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione del custode giudiziario, a servizio dell'esecuzione; oltre che alla succitata amministrazione del palazzo;

Quesito

7. riferisca sullo stato di possesso dell'immobile in capo agli esecutati, 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, scioglimento e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegghi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 29

23 c. c. , in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, operando una ricerca di mercato delle locazioni locali , integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed accertando che – in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale x mq rilevata) nonché del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra gli x e gli y €/mq – un canone di locazione “congruo” corrisponde ad un minimo di $x \text{ mq} \times \text{€ } y/\text{mq} = \text{€ } z/\text{mese}$;

Risposta

7. al momento del sopralluogo, esperito dallo scrivente tecnico, l'appartamento colpito dalla procedura in oggetto, è risultato occupato da entrambi gli esecutati e la loro prole. Per maggiori dettagli, si rimanda alla relazione del custode giudiziario, a servizio dell'esecuzione;

<----->

Quesito

8. provveda a verificare , anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità , eventuali vincoli paesistici , idrogeologici , forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n° 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sull'immobile pignorato , ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo 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;

Risposta

8. dal colloquio dello scrivente, con il tecnico comunale competente, non sono emersi particolari vincoli urbanistici ed edilizi, afferenti l'immobile staggito; trattandosi di un tessuto civile consolidato, nel quale vigono le norme architettoniche, del centro storico cittadino;

<----->

Quesito

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;

Risposta

9. dalle informazioni raccolte da quest'autore, tramite corrispondenza elettronica, scambiata con l'amministrazione condominiale, è stato possibile desumere la partecipazione regolare alle spese condominiali, da parte degli esecutati;

<----->

Quesito

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 insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Risposta

10. su indicazione del ditta gerente, per il complesso [redacted] (dal cognome del primo intestatario) , le spese annue correnti, per l'esercizio generale dell'unità indagata, risultano in Euro 700,00 circa e ad oggi in pari; mentre negli ultimi due bilanci, non sono state deliberate delle quote straordinarie, così come da documentazione biennale a questa acclusa. Per maggiore precisione , in merito alla gestione condominiale, si rimanda alla relazione di prassi , redatta dal custode giudiziario ed ancora all'amministrazione dello stabile , affidata

Quesito

11. verifichi ed indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato , provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato;

Risposta

11. l'immobile in procedura è connotato come civile abitazione , inserita in una struttura in condominio e pertanto non necessita, del certificato di destinazione urbanistica;

<----->

Quesito

12. laddove sia stato pignorato un fabbricato , verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; qualora sia stato invece pignorato un terreno verifichi il perito la destinazione urbanistica , descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il fondo ; 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;

Risposta

12. dal confronto tra lo stato di fatto e quello di diritto, riguardante il bene in esame, sono emerse delle differenze interne ai vani e l'assenza delle conformità impiantistiche , in considerazione delle norme settoriali. Il riordino burocratico delle suddette lacune, tra sanatoria ed adeguamento degli impianti interni all'alloggio , constano di una somma a titolo indicativo, in Euro 10.000,00 (diecimila/00), che dovrà sostenere il nuovo proprietario, ma che sarà decurtata da questa stima;

<----->

Quesito

13. in caso di opere abusive , proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 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 l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta

13. il riordino burocratico per la sanatoria ed adeguamento degli impianti interni all'alloggio , constano di una somma a titolo indicativo, in Euro 10.000,00 (diecimila/00), che dovrà affrontare il nuovo proprietario, ma che sarà decurtata da questa stima;

<----->

Quesito

14. verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto dei debitori sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta

14. il dominio dell'immobile, discende ai due esecutati,

(a questa accluso), che non riporta altri pesi, se non le ipoteche sopra indicate;

<----->

Quesito

15. 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 risulti 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'art. 4 co. 1° d.l. n°663/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 59/ 2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 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 d'ora che per la redazione dell'A.P.E. 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;

Risposta

15. il C.T.U. ha affidato la redazione dell'A.P.E., ad un professionista fiduciario, riportando qui i dati salienti ed allegandone una copia : [REDAZIONE]; classe energetica " G "; valido fino al giorno 02-aprile-2035;

<----->

Quesito

16. ove l'immobile pignorato sia esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante in una delle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n° 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d. m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;

Risposta

16. il C.T.U. ha affidato la redazione dell'A.P.E., ad un professionista fiduciario, riportando qui i dati salienti ed allegandone una copia : [REDAZIONE]; classe energetica " G "; valido fino al giorno 02-aprile-2035;

<----->

Quesito

17. qualora il fabbricato non sia ancora censito al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Risposta

17. l'unità abitativa in disamina, risulta già allibrata al catasto dei fabbricati, del comune in cui è ubicata, così come da specifica visura e planimetria, a questa abbinate;

<----->

Quesito

18. 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 e-

ventuale 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 D. M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati) , salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00);

Risposta

18. l'unità abitativa in parola, non necessita delle attività tecniche sopra riportate.

<----->

Quesito

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

Risposta

19. il criterio seguito per la stima del bene, sarà quello detto a confronto (stima comparativa diretta), incrociando i valori ricavati da più fonti , ovvero i dati OMI, rilevati dai parametri dell'Agenzia delle Entrate e la consultazione di altri uffici e banche dati , attinenti al settore immobiliare della zona. Occorre tenere conto, dello stato attuale di conservazione del cespite in esame, per tipologia, vetustà, finiture, manutenzioni private e collettive.

Il valore di stima dell'immobile in questione , sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata , ma comunque con la formula definita in via breve "a corpo", visti i coefficienti correttivi adottati, che si differenziano dalla misurazione in metri quadrati e con ciò insindacabili da parte di terzi , i quali conoscono questo genere di vendita giudiziaria , che adotta la prassi a carico del potenziale acquirente, di accettazione del bene , allo stato di fatto e di diritto in cui si trova , senza ulteriore pretese del medesimo e sollevando da ogni obiezione questo autore.

Dal confronto dei prezzi di mercato , la media di questi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in parola, si attesta sulla cifra di Euro 1.100,00 al metro quadrato; applicata alla superficie commerciale (compreso in percentuale il terrazzo e sottotetto accessori) = mq. 96,43 , ricavata dagli elaborati grafici e misurazioni manuali in sito;
 $\text{mq. } 96,43 \times \text{Euro } 1.100,00/\text{mq.} = \text{Euro } 106.073,00$

segue la detrazione per nuovi adempimenti burocratici ed adeguamenti normativi dell'immobile :

$\text{Euro } 106.073,00 - \text{Euro } 10.000,00 = \text{Euro } 96.073,00$

segue la detrazione d'incomodo, per l'assenza dell'ascensore condominiale, in quanto non fu previsto dal costruttore (terzo piano fuori terra, dal quale si accede al lotto in asta)

$\text{Euro } 96.073,00 - \text{Euro } 6.073,00 = \text{Euro } 90.000,00$

segue l'abbattimento del prezzo, per alienazione giudiziaria del cespite :

$\text{Euro } 90.000,00 - \text{Euro } 9.000,00 (- 10\%) = \text{Euro } 81.000,00$

segue l'arrotondamento in difetto , per praticità contabile dell'iter legale e per ipotizzati imprevisti, non emersi da questa indagine e/o risultanti dagli sviluppi di questo processo civile, che avrà termine a distanza di tempo :

$\text{Euro } 81.000,00 - \text{Euro } 1.000,00 = \text{Euro } 80.000,00.$

PREZZO ALL'INCANTO IN LOTTO UNICO
(a corpo e non a misura, visto e piaciuto)
EURO 80.000,00 (ottantamila/00)

<----->

Quesito

20. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se l'immobile sia comodamente divisibile 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;

Risposta

20. le due quote uguali, in capo alla metà per ciascuno, dei due soggetti eseguiti, risultano colpite dal provvedimento giudiziario ed oggetto di alienazione forzata e con ciò vendibili solo in un lotto unico;

<----->

Quesito

21. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia del bene (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trova, 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, ecc.), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Risposta

21. l'abitazione in questione, è ubicata in un edificio non recente, posto all'angolo, tra la piazza Giuseppe Mazzini 8 e la via delle Sorgenti, a pochi passi dal noto complesso terapeutico, nel centro di Castrocaro Terme, nell'omonimo comune con il borgo di Terra del Sole (FC) ed è inserito in un condominio, in condizione manutentive mediocri, suddiviso in quattro piani, con sei appartamenti ed alcuni negozi. L'unica rampa delle scale dello stabile, conduce da terra al vertice del palazzo (non è presente l'ascensore), dove al terzo livello è ubicata l'unità staggita (interno cinque), sovrastata in parte da un lastrico comune (quarto livello) ed una piccola porzione esclusiva, ricavata dal sottotetto ed adibita a ripostiglio esterno. Il complesso in narrazione, denota caratteristiche costruttive dell'epoca, evidenziate nei fotogrammi sia esterni che interni, a questa acclusi. La distribuzione della superficie, edificata in data antecedente al 1967, rispecchia l'edilizia del secolo scorso, con un disimpegno all'ingresso ed un lungo corridoio, che da l'accesso alle due stanze da letto (di cui una con finestra detta a nastro) al bagno cieco, alla sala e alla cucina, quest'ultima collegata all'unico terrazzo, prospiciente la via Sorgenti.

Gli impianti, così come gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti, sono stati in parte modernizzati, seppure presentano una normale usura; mentre il benessere abitativo, è garantito da una caldaia per il riscaldamento autonomo a gas ed un climatizzatore elettrico, per rinfrescare la camera matrimoniale, essendo esposta a sud;

<----->

Quesito

22. precisi se l'immobile pignorato sia vendibile in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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, ecc.;

Risposta

22. la vendita dell'appartamento, del vano esterno ed accessorio, così come la frazione indivisa delle parti comuni, dovrà svolgersi in un unico lotto, senza ulteriori pratiche tecniche;

<----->

Quesito

23. acquisisca il numero di codice fiscale dei debitori eseguiti, laddove non presente in atti;

Risposta

23. [REDACTED]

[REDACTED];

<----->

Quesito

24. acquisisca copia del certificato di stato civile dei debitori eseguiti e, ove risultino coniugati, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Risposta

24. in allegato a questa relazione, si ricava la documentazione d'anagrafe comunale;

<----->

Quesito

25. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dai debitori eseguiti o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Risposta

25. il C.T.U. abbina a questo elaborato, la copia del certificato d'anagrafe municipale;

<----->

Quesito

26. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento non che 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);

Risposta

26. dalle ricerche svolte dallo scrivente, non sono emersi provvedimenti, riferiti alla casa in facoltà coniugale; sempre che tale rito, sia stato contratto dai due eseguiti;

<----->

Quesito

27. 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;

Risposta

27. La cessione coattiva del bene, avverrà con l'applicazione dell'imposta di registro, salvo diversa pianificazione del Notaio delegato;

<----->

Quesito

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

Risposta

28. Il sottoscritto salvo imprevisti, non si avvarrà d'istanza di proroga delle attività peritali;

<----->

Quesito

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

Risposta

29. in elenco sono riportati i documenti, a corredo di codesta perizia :

- schede fotografiche del contesto e dell'unità immobiliari;
- documentazione ipotecaria;
- documentazione catastale;
- atto notarile di provenienza;
- estratto d'anagrafe comunale, intestato ai soggetti esecutati;
- precedenti edilizi, estratti dagli archivi municipali;
- documenti condominiali (delibere, bilanci e conseguenti riparti);
- attestazione di prestazione energetica dell'abitazione (A.P.E.);
- copia della perizia, con dati sensibili riservati;
- allegato A;
- quotazioni OMI di riferimento, per il calcolo del valore di mercato dell'abitazione;
- istanza di liquidazione del C.T.U. ;

<----->

Quesito

30. provveda infine a comunicare – nel rispetto del medesimo termine – al custode, ai creditori già costituiti e ai debitori che siano costituiti mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo ai debitori non costituiti 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 Ufficio ed eventuali originali di A.P.E.;

Risposta

30. il C.T.U. disporrà gli adempimenti sopra indicati.

*

Forlì, 06 maggio 2025.

Il C.T.U. , Geometra Alessandro Malaguti.

=====