



**Tribunale di Forlì**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: --OMISSIS--

sostituito da : --OMISSIS--

contro: --OMISSIS--



N° Gen. Rep. **16/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11-06-2025**



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.re FABIO SANTORO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**



**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Brasina  
**Codice fiscale:** BRSNDR70P16D705F  
**Studio in:** Via Guido Bonali 12 - 47122 Forlì  
**Email:** ing.andreabrasina@gmail.com  
**Pec:** andrea.brasina@ingpec.eu



N. 16/2024 - R.G. ES. TRIBUNALE DI FORLÌ

## PREMESSA

Nell'udienza del 13/10/2024 il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava il sottoscritto Ing. Andrea Brasina, con Studio in Forlì, via Guido Bonali 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1612 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale n.140, esperto stimatore per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva 16/2024 in riferimento ai beni di proprietà di:

Sig.re --OMISSIS-- nato a --OMISSIS--, proprietario per la quota di 1/1.

## BENI PIGNORATI:

Intera proprietà di appartamento e garage in edificio condominiale di tipologia residenziale sito in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC) , Via Montegrappa n.6 identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 28 part. 526 sub. 2-16.

Il sottoscritto, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si prega di rispondere al quesito postagli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta di seguito allegata:

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	8
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	8
5	PLANIMETRIE CATASTALI	9
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	10
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	11
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	11
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	12
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	12
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	13
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	13

14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	14
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	15
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	15
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	16
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	16
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	16
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	17
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	20
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	20
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	21
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	21
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	21
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	22
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	22
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	22
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	22
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	22
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	23
32	IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELL'EVENTUALE AGGIUDICAZIONE	23

### RISPOSTE AI QUESITI:

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

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata A.R. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento per un sopralluogo. Il giorno 19/12/2024 veniva effettuato il sopralluogo del bene oggetto di stima insieme al custode giudiziario.

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.*

**IDENTIFICAZIONE** : Intera proprietà di appartamento e garage di tipologia **residenziale** in edificio plurifamiliare sito in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC) , Via Montegrappa n.6 identificato al NCEU del medesimo Comune al foglio 28 part. 526 sub. 2-16.

#### **DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati la ditta intestataria degli immobili risulta:

**Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE**

Catasto dei Fabbricati:

N.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	28	526	16	A/3	3	6,0 vani	121,00 mq	€ 681,72
2	28	526	2	C/6	1	28 mq	28 mq	€ 151,84

#### **Intestatari IMMOBILI**

N°	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali
1	--OMISSIS-- nato a --OMISSIS--	Proprieta' per 1/1

Beni Comuni:

Il terreno di pertinenza dell'immobile risulta distinto al catasto terreni al foglio 28 part. 526, tipo ENTE URBANO di catastali mq.387,00.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati confina con le particelle 657, 564, 2 e Via Montegrappa, Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, salvo altri;

Si allegano i documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio.

## **DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare notificato il 12/01/2024 e Nota di trascrizione del pignoramento del 12/02/2024 (RP 1813 RG 2536).

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

I dati catastali indicati nella nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Oggetto del pignoramento è un appartamento inserito in un edificio plurifamiliare al piano secondo a destinazione residenziale composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, numero due camere, bagno, numero tre balconi. A mezzo di vano scala interno si accede al piano terra composto da cantina, garage e locali comuni. Tali beni sono ubicati in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE, Via Montegrappa n.6.

Il corpo edilizio è stato realizzato ante 01/09/1967 in un quartiere residenziale in CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE nelle immediate vicinanze del centro storico.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento e chiusure di tamponamento mattoni di laterizio.

La copertura è realizzata in latero -cemento a tipologia di tetto a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame a sezione tonda.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro e su di esse si presentano i balconi in aggetto con parapetto in ringhiera in ferro a disegno semplice.

L'ingresso avviene attraverso un disimpegno comune del vano scale al secondo piano per mezzo di un portoncino in legno e relativa serratura.

Al piano secondo di altezza circa mt 3,20 è presente l'appartamento con ingresso, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, disimpegno, bagno, balconi, numero due camere da letto; attraverso la scala interna si giunge al piano terra dove sono presenti locali a cantina ed il garage. I vani al piano secondo risultano difformi ed andranno ripristinati e/o soggetti a sanatoria edilizia.

I pavimenti dell'abitazione al piano secondo sono in granito, quelli dei bagni sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. I balconi hanno pavimento in gres porcellanato.

I rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle in gres simili al pavimento.

Le pareti delle stanze sono tinteggiate per lo più di colore bianco, e quelle della cucina sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica.

Le finestre e le portefinestre dell'appartamento hanno infissi di legno forniti di vetri monocamera, tapparelle di plastica e banchine. Le porte interne sono in legno tamburato tipo tangonica a anta liscia.

Nell'abitazione sono presenti gli impianti elettrico, idrico, citofonico e Tv. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano.

Ad un esame a vista, gli impianti necessitano di una revisione da ditta specializzata in quanto non sono emersi documenti relativi alla loro conformità. Tali impianti sono del tipo autonomi e sottotraccia.

Le difformità sopra rilevate saranno oggetto di ripristino dal futuro acquirente.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in uno stato di conservazione normale.

L'ingresso all'edificio è garantito da una porta di ingresso al piano con accesso da scala esterna ed identificato dal civico 6.

## RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali allegare e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni. A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato :





**3)** *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita 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.*

## **PROPRIETA'**

I beni risultano di proprietà :

--OMISSIS ---- OMISSIS-- - proprietario per la quota di 1/1.

## **TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I beni sono pervenuti alla ditta intestataria a seguito di:

Atto del 26/01/2017 Pubblico ufficiale BEN M'BAREK NIZAR Sede FORLI' (FC) Repertorio n. 457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1148.1/2017 Reparto PI di FORLI' in atti dal 31/01/2017- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/2017 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 1784.

**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.*

Da un controllo presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione registrati o altre scritture in corso.

## ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All'Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili

sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/11/2016 - Registro Particolare 11960 Registro Generale 18464 Pubblico ufficiale BEN M'BAREK NIZAR Repertorio 355/245 del 14/11/2016 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/01/2017 - Registro Particolare 1148 Registro Generale 1783 Pubblico ufficiale BEN M'BAREK NIZAR Repertorio 457/327 del 26/01/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**3. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/01/2017 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 1784 Pubblico ufficiale BEN M'BAREK NIZAR Repertorio 457/327 del 26/01/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**4. ISCRIZIONE CONTRO** del 31/01/2017 - Registro Particolare 261 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale BEN M'BAREK NIZAR Repertorio 458/328 del 26/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

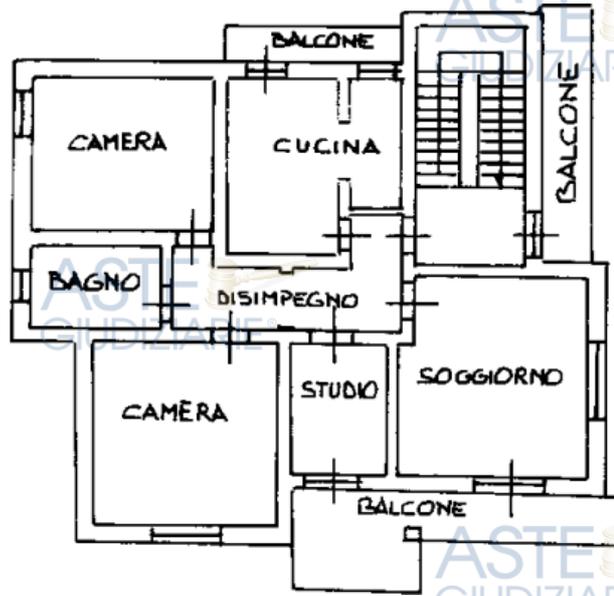
**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2022 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 19348 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1616 del 19/12/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/02/2024 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 2536 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 8 del 12/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

E' stata presa visione delle planimetrie catastali dei beni in oggetto, dell'estratto di mappa, documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì ed allegata alla presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



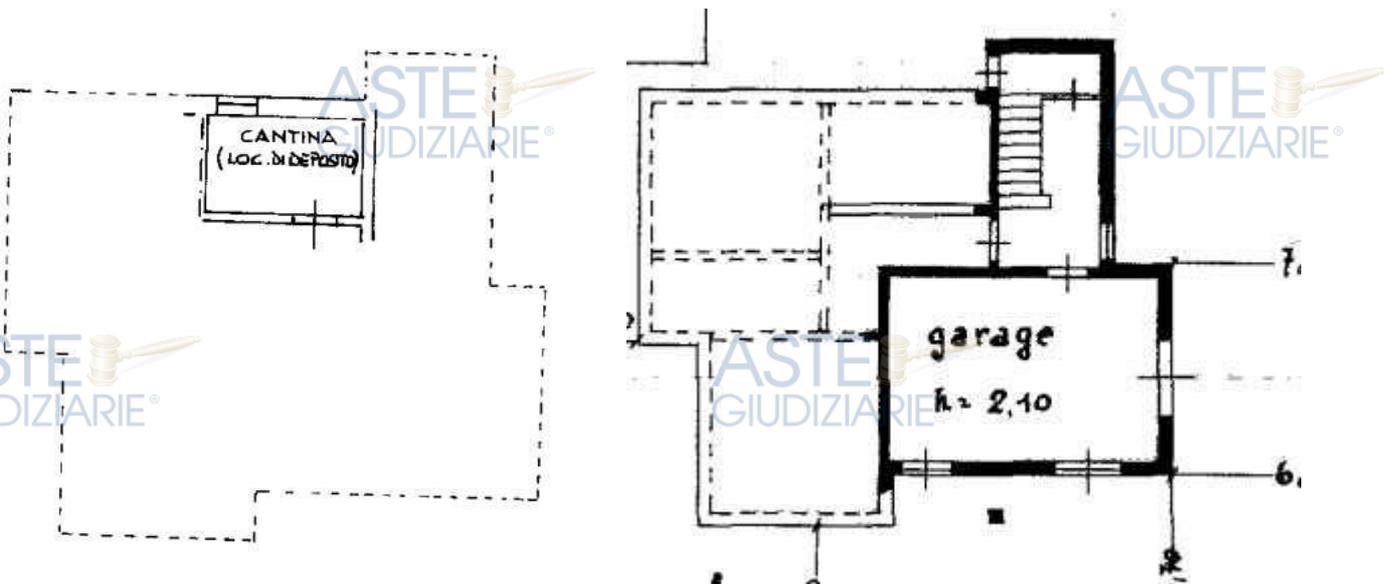
piano secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Forlì, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti.**

L'immobile risulta occupato in quanto concesso in locazione a:

--OMISSIS--

I dati del contratto risultano :

INIZIO 25/05/2024, DURATA 18 MESI , FINE 24/10/2025

CANONE LOCAZIONE = 6.600 €/ANNO = 550,00 €/MESE

DISDETTA : DUE MESI PRIMA DELLA SCADENZA : 24/08/2025

Nota: Nel contratto è specificato che una camera da letto resta ad uso esclusivo all'esecutato.

La stima del canone di locazione viene effettuata nel successivo punto 20.

**8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.**

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

**9)** *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non è presente il condominio

**10)** *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.*

Non sono presenti spese fisse di tipologia condominiale.

Si stimano comunque costi di manutenzione ordinaria per l'intero immobile stimati in euro 600,00/anno da considerarsi per la quota del bene oggetto della presente.

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

**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.*

L'immobile è assoggettato al RUE del COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC) Vigente : Nr. atto adozione: 56 Data atto adozione: 21/09/2009; Nr. atto approvazione: 39 Data atto approvazione: 29/06/2010

L'immobile in regolato dalle NTA del Territorio urbanizzato (RUE) e precisamente:

Zonizzazione RUE - B - porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia .

Codice: b

Art. RUE: Art. 3.12 comma 11

Art. PSC: Art. 3.1

Il lotto di terreno di pertinenza del complesso edilizio ha destinazione urbanistica residenziale ENTE URBANO e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

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

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento.

*13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

Il fabbricato, come dichiarato nell'atto di compravendita è stato costruito ante il 01/09/1967 ed a seguito dei titoli edilizi sottoindicati.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE il fabbricato è stato edificato a seguito di :

- EDIFICIO EDIFICATO ANTE 01/09/1967;
- ABITABILITA DEL 21/03/1959;

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione e controllate la distribuzione e la destinazione dei vani ed è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento non è in parte conforme ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e qui richiamate.

Risulta non autorizzata :

- la parziale difformità è presente nella zona giorno ove non risulta la corrispondenza con la planimetria catastale approvata nello specifico risultano demoliti alcune pareti interne.

Tali difformità edilizie riscontrate vanno considerate salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie in corso.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate occorre presentare opportuna SCIA in sanatoria con opere al fine di ripristinare la situazione edilizia presente negli elaborati catastali.

I costi per emendare le difformità sopracitate sono stimati in euro 6.000,00.

Sarà cura dell'acquirente provvedere a regolarizzare tali posizioni sia edilizie sia catastali se necessario.

Delle difformità se ne è tenuto conto anche in sede di valutazione.

**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.**

In fase di sopralluogo, sulla scorta degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali sono state riscontrate parziali difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto.

La parziale modifica dei vani interni la zona giorno al piano secondo potrà essere sanata a mezzo SCIA in sanatoria con opere di ripristino.

L'acquirente, dovrà incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto provvederà al ripristino e/o parziale regolarizzazione delle opere difformi.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto di tali valutazioni nel valore di stima ottenuto.

**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.*

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

**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 provvisto dell'Attestazione della Prestazione Energetica conforme, ed il sottoscritto ha provveduto a recuperare l'APE relativo all'abitazione.

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 03512-092941-2016 rilasciato ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 18.09.2015 e succ. modifiche, valevole fino al 10/11/2026.

Immobile avente **Classe energetica F** , EP, gl, nren tot 356,87 kwh/m2/anno

*17) ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia.*

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

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

La planimetria catastale dell'abitazione risulta parzialmente conforme allo stato autorizzato (le difformità sono presenti a livello del piano secondo). L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità al titolo edilizio dovrà anche procedere alla variazione della planimetria catastale.

*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).*

## **CRITERI GENERALI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

### **FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone simili. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Il valore unitario medio rilevato presso gli operatori e presso i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha riguardato una tipologia di fabbricati simili per tipologia e ubicazione. Si precisa infine che la stessa Agenzia delle Entrate considera i valori contenuti nella banca dati dell'OMI non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Fatte le sopraccitate premesse si procede alla valutazione.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale - rettificata da coefficienti di differenziazione - è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

### **VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE**

Per l'immobile pignorato risulta una superficie commerciale pari a **122,90 mq**, rilevata sui rilievi depositati autorizzati.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario per beni corrispondenti siti in zone analoghe da € 1.100,00 al mq a € 1.600,00 al mq.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) indicano per gli immobili ubicati nella zona B1 /centrale/

CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE un costo unitario che varia da € 1.250,00 a € 1.550,00 al mq.

Per la stima dei beni pignorati, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.500,00/mq, corrispondente alla media dei costi rilevati presso gli operatori del settore.

Utilizzando il valore unitario rilevato, considerando il costo della relativa regolarizzazione a mezzo CILA/SCIA con opere in sanatoria, il valore ordinario dei beni pignorati risulta :

Destinazione dei vani	Superficie al lordo delle murature mq	Coeff.	Superficie commerciale mq
Abitazione	121	0,9	108,90
parti comuni	già compresi nei 121 mq	0,25	-
Balconi	già compresi nei 121 mq	0,25	-
Autorimessa	28	0,5	14,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>122,90</b>

VALORE LOTTO 1	EURO/mq	MQ	Coeff.	VALORE
Valore commerciale	€ 1.500,00	122,9	1	€ 184.350,00
Detrazione per CILA/SCIA sanatoria				-€ 6.000,00
sommano				€ 178.350,00
Detrazione 10%			10,00%	-€ 17.835,00
sommano				€ 160.515,00
<b>VALORE STIMA</b>			<b>arrotondato</b>	<b>€ 160.000,00</b>

#### VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà

Valore di stima intero bene : euro 160.000,00 (eurocentosessantamila/00)

#### VALORE LOCATIVO

Il valore di locazione per il lotto oggetto della presente è riferito alle condizioni attuali considerando che gli impianti siano a norma e rispettosi delle vigenti leggi in materia. Poichè i valori di locazione medi mensili per gli immobili di tipologia simile in zona variano da € 4,0/mq a € 5,5/mq, si ritiene congruo adottare il valore intermedio di locazione pari ad € 4,50/mq. per cui risulta:

ALLOGGIO E GARAGE

mq. 122,90 x € 4,50/mq. = € 553,05 mese

arrotondato in cifra tonda in € 550,00 mese

Tenuto conto di quanto sopra detto si ritiene di adottare un valore locativo pari ad **€. 550,00/mensili** (corrispondente all'attuale canone).

**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.

Data la natura del bene pignorato (appartamento e autorimessa), si ritiene l'immobile non divisibile.

**22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile.**

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione residenziale al piano secondo di un complesso plurifamiliare di numero due unità abitative con annesso garage al piano terra e cantina all'interno dell'area urbana del Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC).

L'immobile si sviluppa su un unico livello : al piano secondo l'alloggio presenta la zona giorno e la zona notte composta da numero due camere da letto , bagno e tre balconi. L'edificio è in stato mediocre di manutenzione, ed è stato edificato ante 01/09/1967, la

zona urbanistica in cui è ubicato l'edificio plurifamiliare è di tipo centrale a prevalente destinazione residenziale dotata di tutti i servizi primari.

L'immobile si compone di numero 5,0 vani oltre all'autorimessa e cantina al piano terra.

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili, siti in zone e con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture, sono locate a corpo mediamente a € 550,00 mensili. Il valore locativo si intende per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e con tutte le necessarie conformità degli impianti.

**NOTA :**

Non è presente l'amministratore di condominio.

*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'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, appartamento ed autorimessa, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un lotto unico.

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

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

*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.*

La parte debitrice esecutata è in stato civile x, come risulta dai documenti anagrafici allegati.

**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.*

Si allegano i certificati sia di residenza e stato civile rilasciati dal Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC).

**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 risultano cause pendenti.

**28)** *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

L'immobile pignorato è di proprietà di persona fisica, pertanto è soggetto alla tassa di registro.

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

La perizia viene depositata entro il termine.

**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.

*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 ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo pec. del deposito della perizia e dei relativi allegati.

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

Il CDU non è necessario in caso di aggiudicazione.

#### **NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Forlì 05/05/2025

L'esperto Stimatore

**Ing. Andrea Brasina**

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

- ALLEGATO PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI ES 16\_2024
- ALLEGATO A ES 16\_2024
- ALLEGATO 1 ESTRATTO MAPPA PLANIMETRIA DIFFORMITA 16\_2024
- ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ES 16\_2024
- ALLEGATO 3 ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO DI PROVENIENZA ES 16\_2024
- ALLEGATO 4 CERTIFICATI DI RESIDENZA, FAMIGLIA, LOCAZIONE, VISURE ES 16\_2024
- ALLEGATO 5 VALORI OMI ESTRATTO RUE-PRG COMPARABILI ES 16\_2024
- ALLEGATO 6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA ES 16\_2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®