

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.160.23 R.G.ES.



Sintesi:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO - Comune di Verghereto

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....€ 182.000,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 164.000,00

Valore di locazione.....€ 500,00/mese



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.160/23 R.G.ES.

Indice



Identificazione Catastale	pg.4
Descrizione immobile.....	pg.11
Proprietà dei beni.....	pg.22
Ispezione ipotecaria.....	pg.24
Analisi urbanistico-edilizia.....	pg.26
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.37
Stima del Valore Commerciale.....	pg.40
Stato Civile.....	pg.46
Conclusioni.....	pg.48



In data 09.10.2024, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 160/2023 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 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;

All'esecutato, in data 05.11.2024 veniva inviata la comunicazione tramite pec in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.160/2023; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia fissando la data del sopralluogo il 21.11.2024.

Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Custode e con la collaborazione dei parenti dell'esecutato.

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 3

Quesito 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 CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 24.11.2023, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.3087, risultano essere situati nel Comune di Verghereto(FC), come di seguito definiti:

Immobile:

Comune di Verghereto

- Immobile censito al NCEU, al Fg.86, part.11a 52, sub.1, cat.A/4 – *Abitazione di tipo popolare* – consistenza mq.236;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF/PI:

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] il [REDACTED],

CF: [REDACTED]

relativamente all'immobile indicato e per il diritto di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà)

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Catastali¹, eseguite per SOGGETTO, la proprietà risulta essere sui beni situati in Comune di Verghereto (FC), Località Falera, via Padre Francesco Guerra snc, piano S1-T - 1-2 , e così censiti al N.C.E.U.:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.86, part.lla 52, sub.1 cat.A/4, Cl.3, consistenza vani 9,5, Superficie Catastale Totale mq.236, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte² mq.234, Rendita € 407,23,
- Area coperta e scoperta censita al NCT, al Fg.86, part.52, Area di enti urbani e promiscui, Qualità/Classe Fabbricati promiscui, superficie ha.00, are.01, ca.60;
- Soppresso: NCT Fg.86, part.52, sub.1, Qualità/Classe PORZ ACC FR3, superficie ha.00, are.00, ca.00; la visura riportava l'annotazione: *con diritto alla corte num.58 del foglio 86*; la "corte", sopra citata, è catastalmente indicata quale Ente Urbano di mq.210. A seguito di correzione e aggiornamento catastale tale subalterno viene soppresso al Catasto Terreni durante le operazioni peritali in data 15.04.2025. Variazione in soppressione del 15/04/2025, pratica n. FO0037006, in atti dal 15/04/2025 - Tipo Mappale presentato il 15/04/2025(n.37006.1/2025).

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
NCEU	Verghereto	1/1	86	52	1	A/4	3	236 mq.
NCT	Verghereto	comproprietà	86	52	*	Area di Enti Urbani Promiscui	*	160 mq.

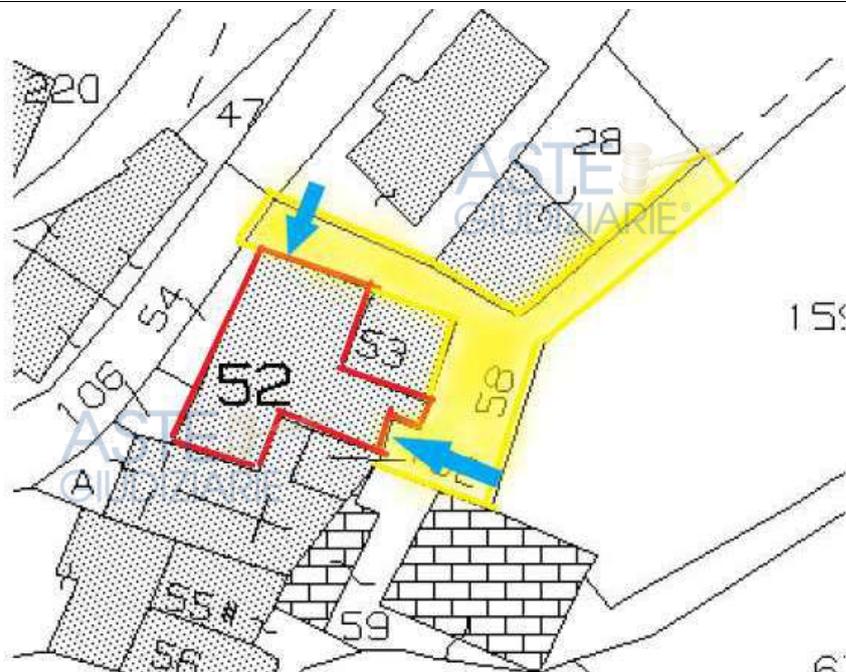
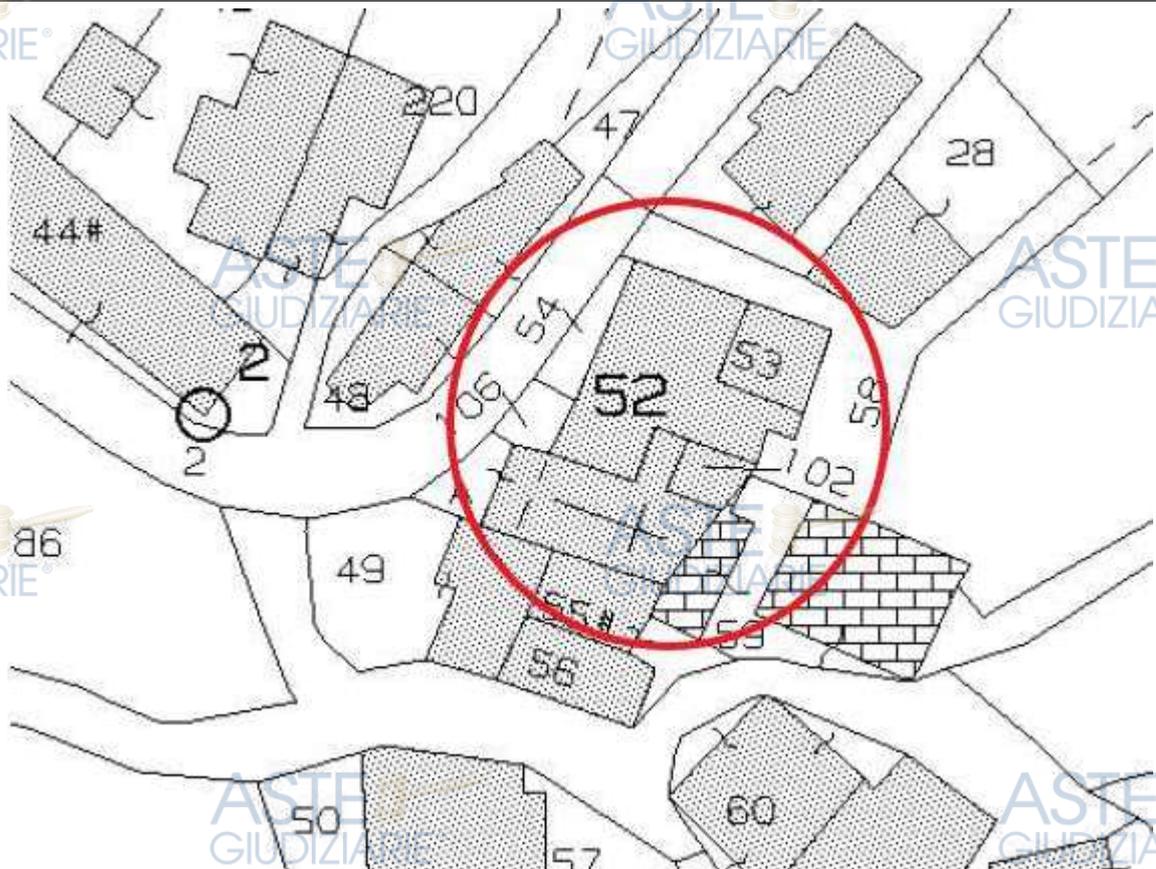
¹ Visure per immobile del 08.12.2024;

² Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013);

³ Porzione da accertare di fabbricato rurale;

ESTRATTO DI MAPPA

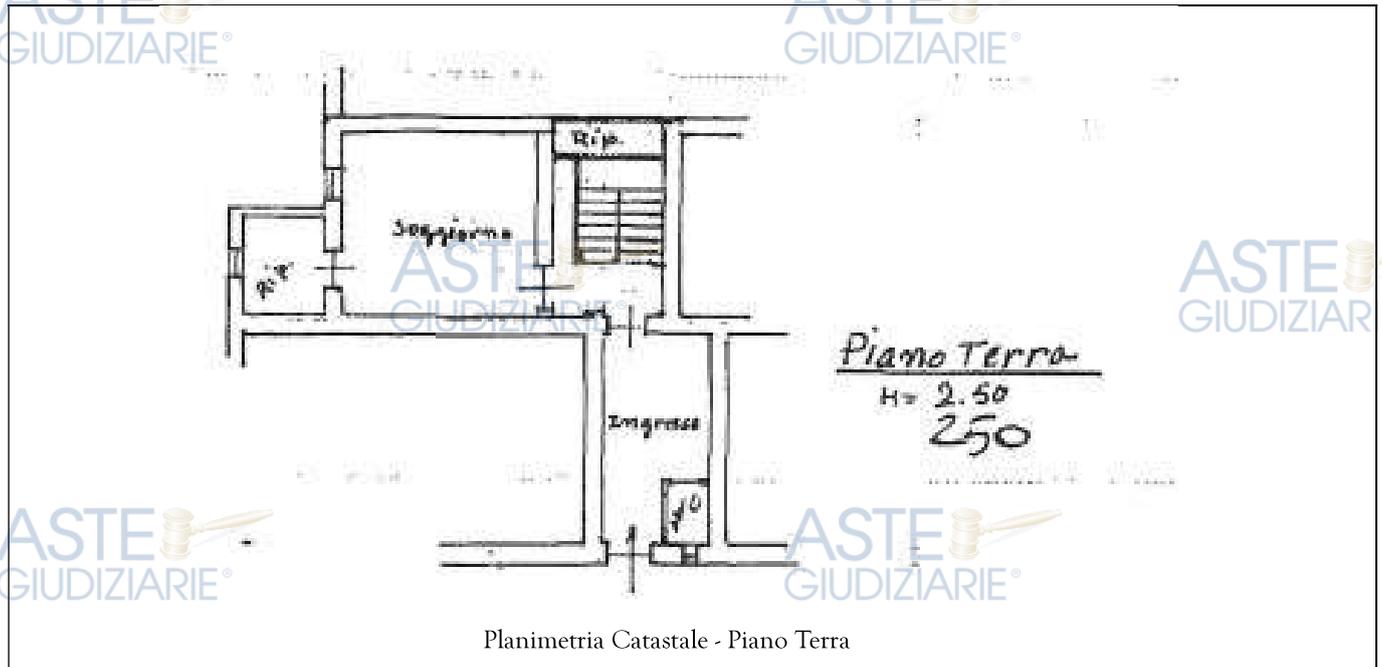
COMUNE DI VERGHERETO- FG.86 PART.LLA 52



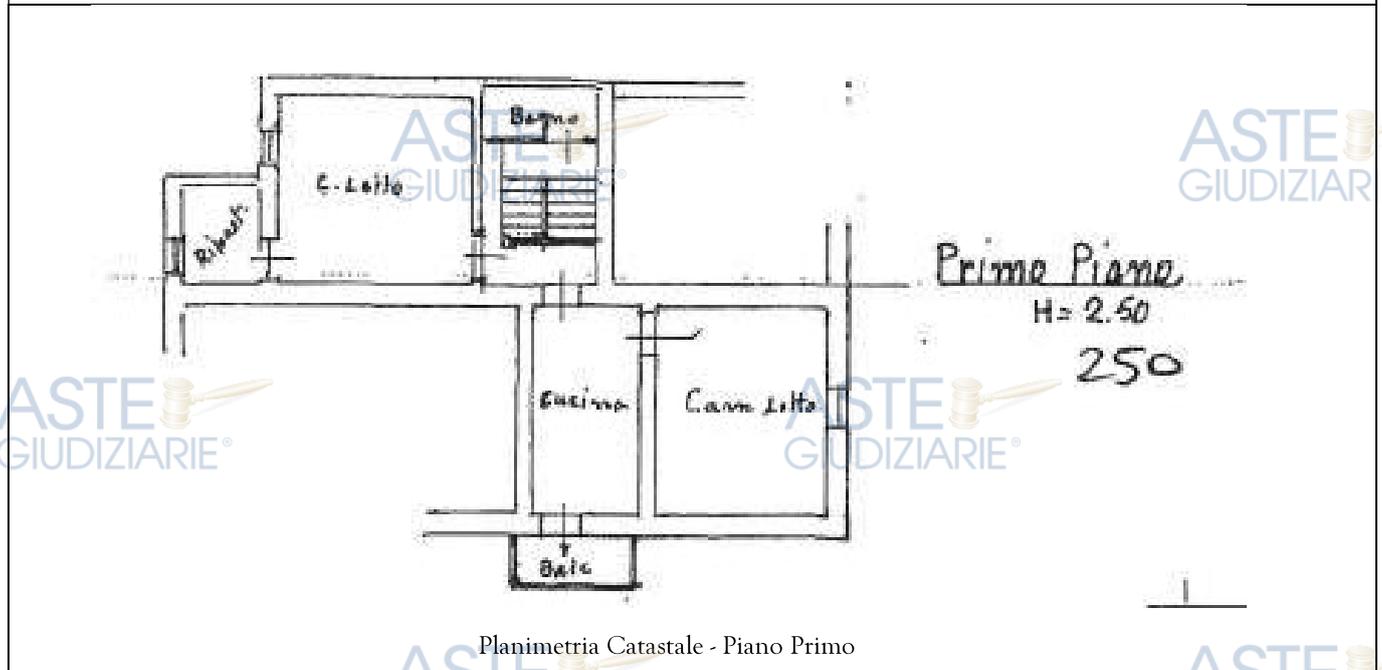
L'edificio perimetrato in colore rosso è il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia estimativa, identificato con la particella 52, mentre la particella 58, campita in colore giallo, è la corte sulla quale esiste un diritto di passaggio/utilizzo, e dove si trovano i due ingressi all'immobile pignorato (indicati con le frecce colore blu);

PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI VERGHERETO – FG.86, PART.LLA 52, SUB.1



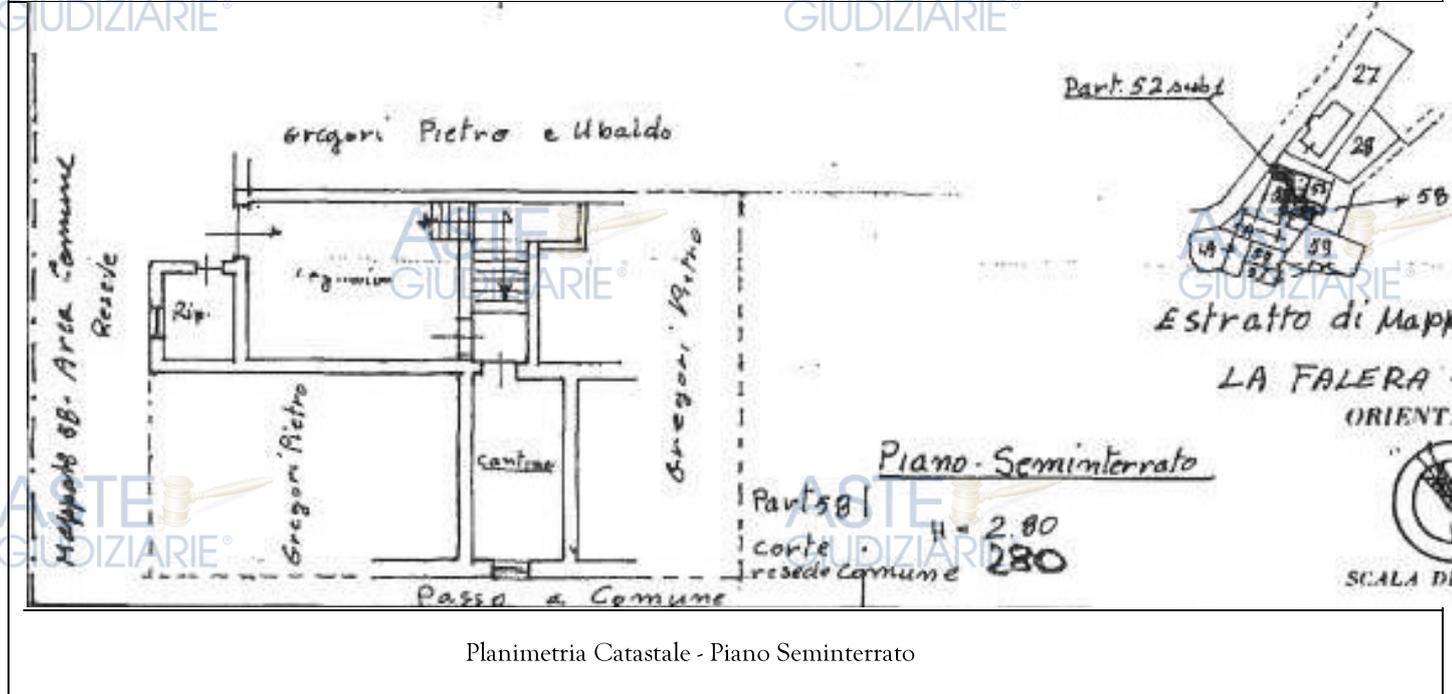
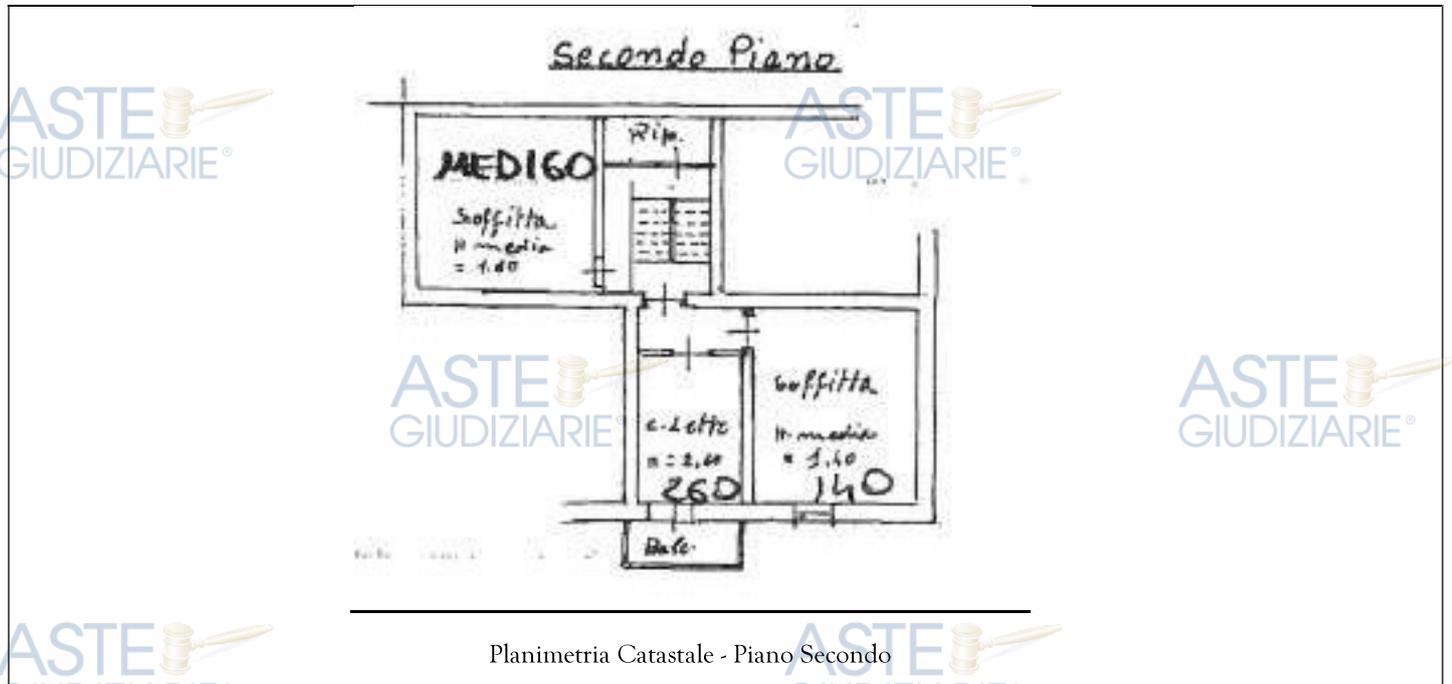
Planimetria Catastale - Piano Terra



Planimetria Catastale - Piano Primo

La planimetria del piano terreno si articola in un vano di “ingresso” con annesso “w.c.”, “soggiorno” e due “ripostigli”;

La planimetria del piano primo è definita da due “camere da letto”, un “cucina” con accesso al “balcone”, un “bagno” e un “ripostiglio”;



La planimetria del piano secondo è definita da una “camera da letto” con accesso al “balcone”, due “soffitte” e un “ripostiglio”;

La planimetria del piano seminterrato si suddivide in locale “cantina”, locale “legnaia” e “ripostiglio”.

Le planimetrie catastali sono state depositate in data 11.05.1987.

Tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo sono emerse alcune differenze riportate di seguito:

DIFFERENZE RINVENUTE AL SOPRALLUOGO

Planimetria del piano seminterrato:

- durante il sopralluogo nel locale identificato “legnaia” e in prossimità della scala è emersa la presenza di un pilastro non indicato nelle planimetrie catastali, né nelle planimetrie delle pratiche edili depositate presso l’archivio comunale;

Planimetria del piano terreno:

- a destra del portone di ingresso è presente un “w.c.” – durante il sopralluogo è emerso che il “w.c.” è stato interamente rimosso generando un unico vano di “ingresso”;
- il “ripostiglio” accessibile direttamente dal “soggiorno” è stato trasformato in “cucina” e l’accesso a tale vano è stato ampliato attraverso la demolizione di due porzioni di muratura portante;

Planimetria del piano primo:

- la “cucina” è stata trasformata in camera;
- il vano di passaggio tra la precedente “cucina” e la “camera da letto” è spostato in posizione centrale alla parete con demolizione di porzione della parete portante;
- il “ripostiglio” è stato trasformato in “servizio igienico”;

Planimetria del piano secondo:

- nelle planimetrie catastali viene indicato un vano “ripostiglio” nel locale posizionato nel dietro al vano scala; durante il sopralluogo è emerso che tale locale è, di fatto, un “servizio igienico” riportato correttamente anche nei disegni delle pratiche edilizie e, quindi, autorizzato. E’ quindi evidente che vi è un errore nel disegno della planimetria catastale e che dovrà essere corretto, mentre risulta corretta la planimetria depositata agli atti del comune e autorizzata. Tale errore grafico catastale non incide in alcun modo sulla rendita del fabbricato.

Confini: L'immobile, identificato al fg.86, part.52, confina con le part.lle 53, 102, 106 e 54 del medesimo foglio catastale, salvo altri;

Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.86, part.52, sub.1, sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

* * *

DESCRIZIONE:

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI VERGHERETO (FC)

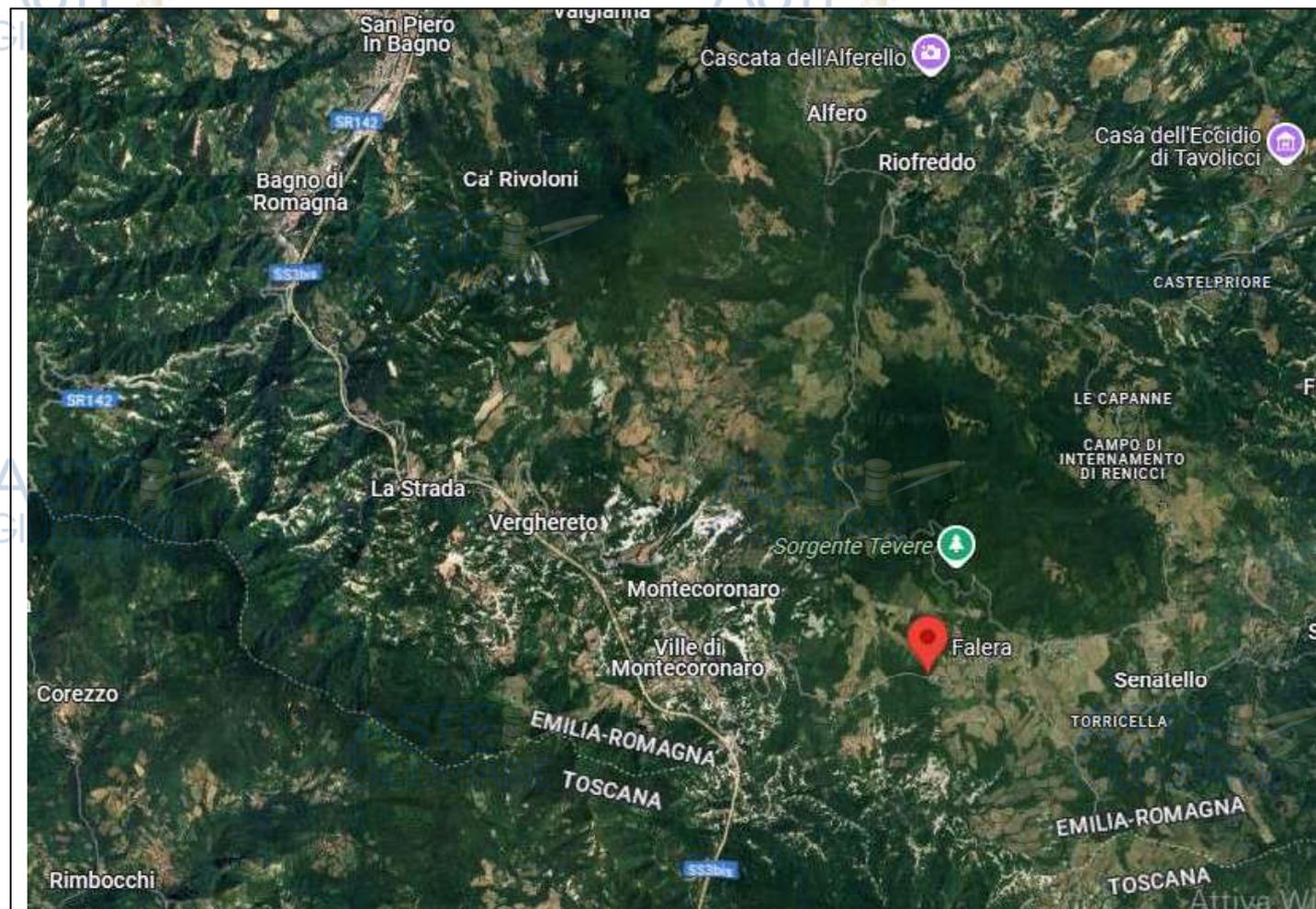


Immagine di Google

Il fabbricato, oggetto di perizia, è situato in Comune di Verghereto (FC), in località Falera, a pochi chilometri dal confine con la Toscana.



Immagine di Google



Immagine di Google



Immagine di Google

L'accesso all'appartamento, situato in via Padre Francesco Guerra 17, avviene attraverso il cancello di accesso pedonale che introduce alla "corte" del fabbricato, comune a più unità immobiliari, e sulla quale si apre il portone di ingresso principale all'abitazione. Esternamente il fabbricato è in pietra lasciata a vista con l'ultimo piano (coincidente con il piano secondo delle planimetrie catastali) a finitura intonacata; le finestre presenti si presentano con tipologie e finiture diverse tra loro (doppi infissi in alluminio anodizzato esternamente e in legno internamente con tapparelle in pvc tra i due infissi, oppure in legno con vetrocamera e scuroni lignei esternamente) che denotano una serie di interventi locali susseguitisi nell'arco degli anni.

L'edificio, probabilmente esistente fin dal XIX secolo, appare con una struttura portante in muratura con solaio di copertura in parte realizzato in latero-cemento e in parte in legno di più recente realizzazione; nella copertura trovano inserimento alcuni lucernai.

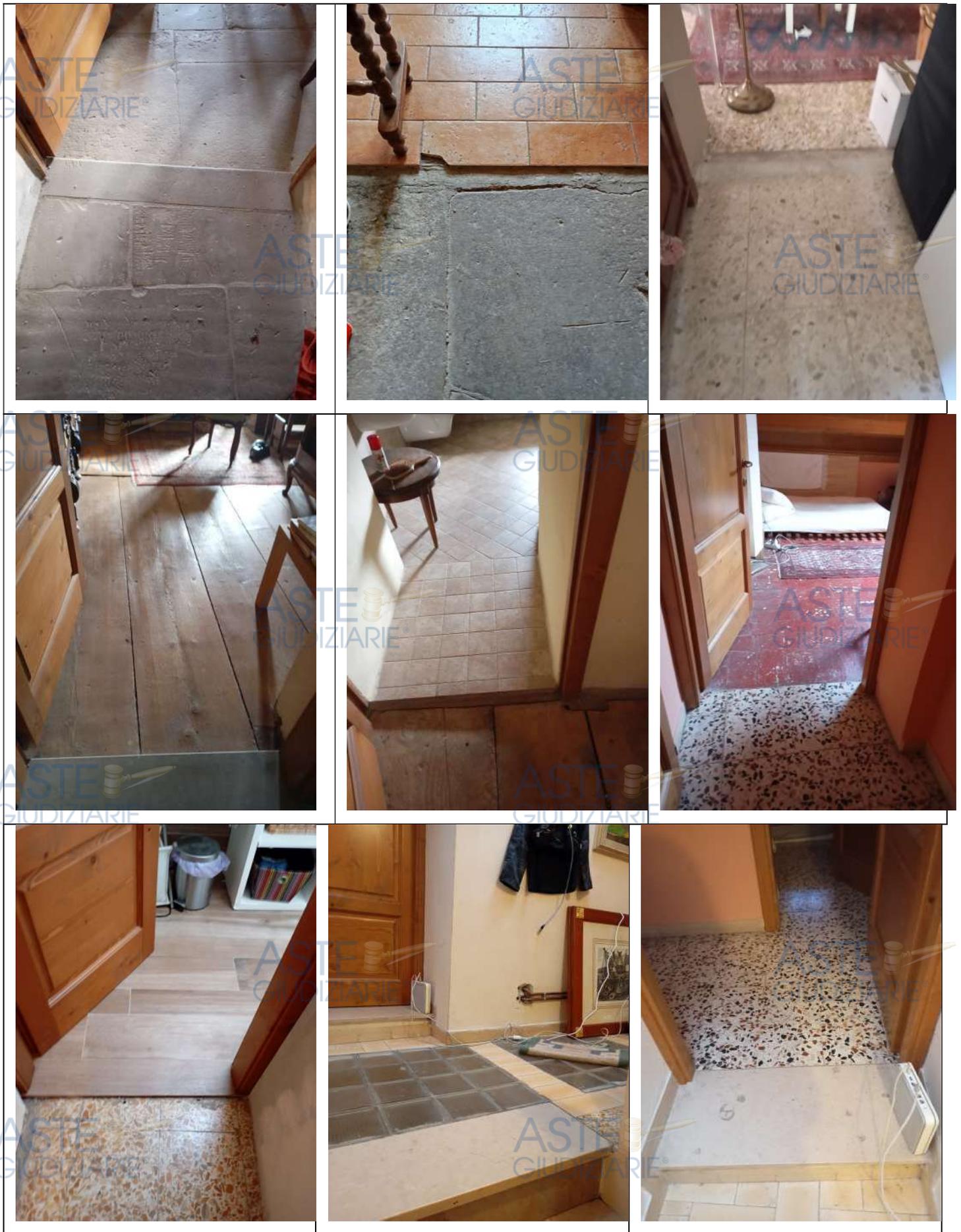


Ingresso principale



Ingresso secondario - retro

Internamente il fabbricato presenta diverse tipologie di finiture, dal pavimento di piastrelle in cotto e pietra (probabilmente risalenti alla costruzione) alternato a pavimento in graniglia di marmo, pavimento in legno ad assi lunghe e pavimento in piastrelle di gres di diversi formati e tipologie.



Il piano terreno, è definito da “ingresso” di circa mq.12,44 (calpestabili), “soggiorno/pranzo” di circa mq.21,52 con camino, “cucina” di circa mq.5,22 ricavata nel vano “ripostiglio”, e “ripostiglio” collocato nel retro del vano scala a doppia rampa che collega tutti i livelli del fabbricato (che complessivamente – scala e ripostiglio - occupano una superficie di circa mq.13).



Il piano primo, raggiungibile salendo la scala a doppia rampa, è definito da un “ballatoio” (illuminato attraverso solaio in vetrocemento) che distribuisce il “ripostiglio”, la “camera” di circa mq.22,70 (calpestabili) con “bagno” di circa mq.3,22 (calpestabili), un “soggiorno/camera” di circa mq.13,12 (calpestabili) con annesso “balcone” e una “camera da letto” di circa mq.21,97 (calpestabili).



Scala che conduce al piano 1



Ballatoio del piano 1 illuminato dall'alto dal solaio in vetrocemento



Ballatoio del piano 2 illuminato da due lucernai e pavimento in vetrocemento

Il “ripostiglio” nelle planimetrie catastali relative al primo piano è erroneamente indicato come “bagno”, mentre è indicato correttamente nei disegni concessionati allegati alle pratiche edili depositate presso il comune.

Il “servizio igienico” rinvenuto al piano primo durante il sopralluogo è ricavato nel vano indicato come “ripostiglio” sia nelle planimetrie catastali che nei disegni concessionari.

Al piano primo, i disegni (sia catastali che concessionati) indicano la presenza di una “cucina” con accesso al balcone ma che, di fatto, è stata trasformata in camera e/o soggiorno.

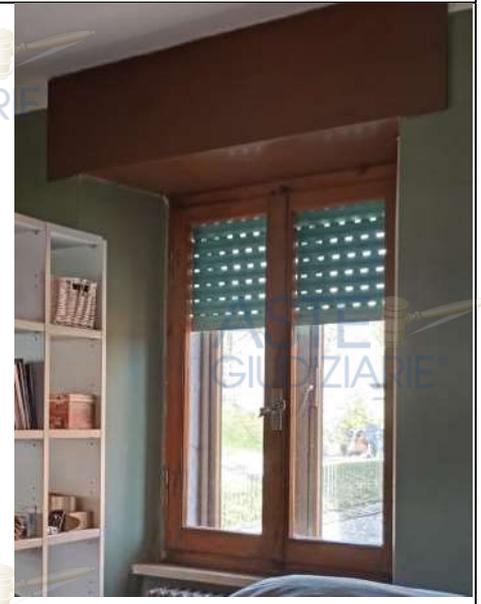
Nei riquadri sottostanti le immagini riferite al piano primo



Balcone della ex cucina



Finestra della camera:
particolare



Finestra della camera



Camera da letto



Bagno



Finestra della camera

Il secondo e ultimo piano del fabbricato (piano sottotetto) è definito dal “ballatoio” che distribuisce il “ripostiglio” di circa mq.4,20 (calpestabili) oggi trasformato in “servizio igienico”, la “soffitta” di circa mq.27,60 (calpestabili) illuminata da un lucernaio, un “disimpegno” di circa mq.2,50 (calpestabili) che permette di accedere alla “camera” di circa mq.10,14 (calpestabili) con annesso “balcone” e ulteriore “soffitta” di circa mq.22,35 (calpestabili).

Nei riquadri sottostanti le immagini riferite al piano secondo



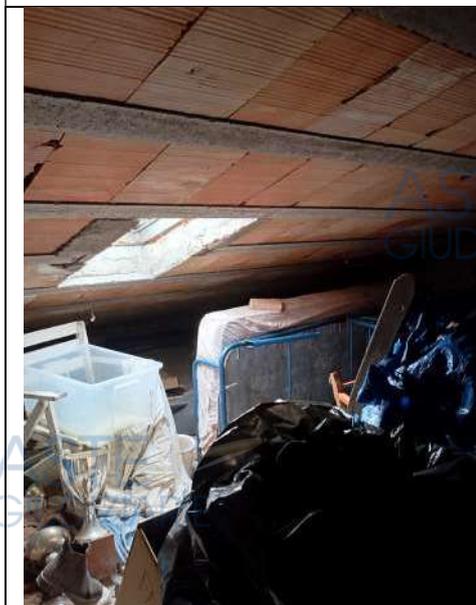
Ballatoio/Bagno: particolare



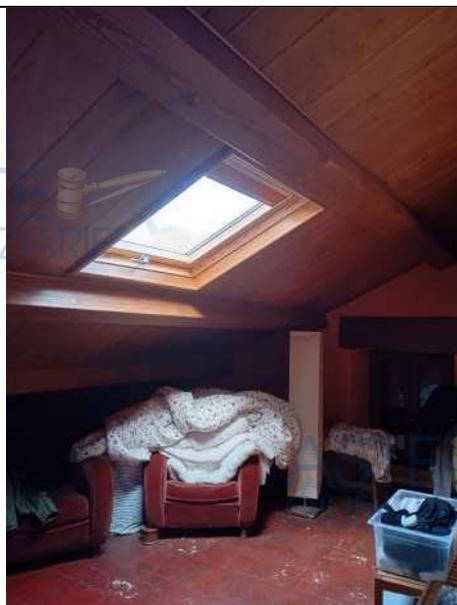
Bagno: particolare



Bagno: particolare



Soffitta



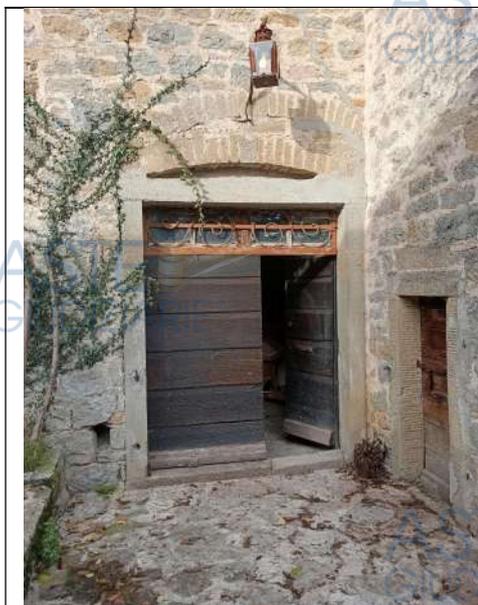
Soffitta



Camera da letto: particolare

Come si evince dall'immagine del particolare della camera da letto, il soffitto presenta un'ampia macchia di muffa da condensa e che prosegue parzialmente lungo la parete; tale problematica è da indagare verificando anche la corretta coibentazione del solaio di copertura di questa parte di fabbricato.

Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno dell'appartamento, attraverso la scala sopra citata, oppure dalla corte esterna, attraverso un portone ligneo che introduce al vano "legnaia" di circa mq.28 (calpestabili), quest'ultimo locale permette di avere accesso al vano sopraelevato, e contenente la caldaia, al quale si arriva salendo i gradini di una stretta scala in legno.



Ingressi dalla corte



Ingresso ripostiglio esterno



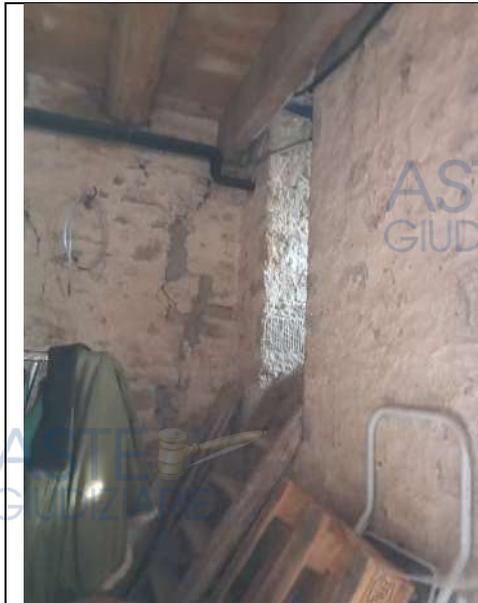
Ripostiglio esterno



Piano seminterrato: "legnaia" e particolare del pilastro non indicato nei disegni concessionati

Durante il sopralluogo, nel vano indicato "legnaia" è emersa la presenza di un pilastro con funzione strutturale, che non risulta nelle planimetrie concessionate né in quelle catastali.

Il “locale caldaia” di circa mq.3,38 (calpestabili) è ricavato al piano primo del “ripostiglio” di circa mq.3,38 (calpestabili) accessibile dalla corte, ed è accessibile salendo alcuni gradini in legno.



Accesso al locale con caldaia



Vano con caldaia



Particolare caldaia

Questo livello è definito anche da una “cantina” di circa mq.11,77 (calpestabili).



Cantina: ingresso



Cantina: particolare



Cantina: particolare

L'appartamento è dotato di impianti elettrico, idrico sanitario e riscaldamento; la sottoscritta non ha verificato il corretto funzionamento degli stessi e, in ogni caso, tutti gli impianti dovranno essere verificati nella loro messa in

funzione e messi a norma secondo le vigenti leggi da personale esperto nel settore.



Tutte le misure riportate nella presente relazione sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, progetti di Concessioni/Licenze/Pratiche Edilizie depositate presso gli uffici comunali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi.



Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

IMMOBILE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che l'esecutato è proprietario del bene, oggi pignorato, a seguito di Atto di Compravendita redatto in data 05 dicembre 2001 ai rogiti della Dott. Macherozzi Renzo, Notaio in Bagno di Romagna, rep.23081, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, il 13.12.2001, Reg.Gen.19084, Reg.Part.13109.

Con tale atto il sig. xxxxx xxxxxxx, nato a [REDACTED], vende al sig. xxxxxxx xxxxxxx, in regime di separazione dei beni, gli immobili sotto definiti:

Immibile n. 1

Comune L764 - VERGHERETO (FC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 86 Particella 52 Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 9.5 vani

Indirizzo FRAZIONE BALZE LOCALITA' FALERA N. civico -

Immibile n. 2

Comune L764 - VERGHERETO (FC)

Catasto TERRENI

Foglio 86 Particella 52 Subalterno 1

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza -

Indirizzo FRAZIONE BALZE LOCALITA' FALERA N. civico -

Nella trascrizione dell'Atto di Compravendita viene specificato quanto sotto riportato:

LA NATURA DI CUI ALLA PROGR.IMM.PER UNITA' NEGOZIALE 2 E' PORZIONE DA ACCERTARE FABBRICATO RURALE, CON DIRITTO ALLA CORTE N. 13258 DEL FOGLIO 86 SENZA SUPERFICIE NE' REDDITI.

LA PORZIONE IMMOBILIARE GODE DEI PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO, COME PREVISTO PER LEGGE, TRA LE QUALI, IN PARTICOLARE, L'AREA SU CUI INSISTE, DISTINTA AL CATASTO TERRENI DI VERGHERETO, A PARTITA 3, NEL FOGLIO 86, CON LA PARTICELLA 52 DI MQ: 160 (CENTOSESSENTA) SENZA REDDITI,

QUALE FABBRICATO RURALE DIVISO IN SUBALTERNI E LA CORTE DISTINTA AL CATASTO TERRENI DI VERGHERETO, A PARTITA 2, NEL FOGLIO 86, CON LA PARTICELLA 58 DI MQ: 210 (DUECENTODIECI) SENZA REDDITI, COMUNE AI SUBALTERNI 52/1, 52/2, 52/3 E 59 DEL FOGLIO 86.

Il venditore era proprietario della piena proprietà del bene dal 09.05.2000 per riunione di Usufrutto di xxxxx xxxxxxxx (DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/05/2000 – RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 32743.1/2001 - Pratica n. 166081 in atti dal 27/08/2002).

Dal 20.01.1992 i proprietari del bene risultano xxxxx xxxxxxxx (Usufrutto) e xxxxx xxxxxxxx (Nuda Proprietà) per acquisto con Atto di Compravendita del 20/01/1992 ai rogiti del Dott.Macherozzi Renzo, Repertorio n. 13205 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione n. 985 registrato in data 07/02/1992 - Voltura n. 5844.1/1992 - Pratica n. 184364 in atti dal 05/09/2001. I sig.ri Rossi compravano il bene dal sig. xxxxx xxxxxxxx nato a [REDACTED]

Il sig. xxxxx xxxxxxxx era proprietario del bene per averlo acquistato dai sig.ri xxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx, con Atto di Compravendita del 30/11/1989 ai rogiti del Dott.Macherozzi Renzo, Repertorio n. 10449 - UR Sede CESENA (FC) Registrazione n. 2447 registrato in data 18/12/1989 - Voltura n. 57.1/1990 - Pratica n. 117424 in atti dal 30/05/2001.

I sig.ri xxxxx xxxxxxxx e xxxxx, risultano proprietari del bene 1954. Con Atto di Compravendita del 13 ottobre 1954, rep.1883, fasc.358, ai rogiti del Notaio in San Piero in Bagno, Avv.Geremia Macherozzi fu Eugenio, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Forlì, i sig.ri xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx accettano ed acquistano in parti uguali - dai sig.ri xxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx – una porzione di fabbricato da accertare all'urbano con diritto alla corte n.58, sita in frazione Balze di Verghereto, località Falera, distinta nel nuovo catasto urbano in corso di preconservazione alla pagina 1266, al foglio 86 con la particella 52 subalterno 1 senza reddito, confinante con strada provinciale, strada privata, Gregori Pietro, Santa Sede, s.s.a. La compravendita viene trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Modigliana il 20 ottobre 1954, all'art.681

* * *

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, 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.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 13.12.2023; l'Esperto Stimatore in data 07.01.2025 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 13.12.2023 al 07.01.2025 l'immobile non risulta oggetto di ulteriori Iscrizioni/Trascrizioni.

Nelle righe sottostanti si riporta l'elenco del repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni dalla Compravendita del Bene al 07.01.2025:

- TRASCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 13109 Registro Generale 19084
Pubblico ufficiale MACHEROZZI RENZO Repertorio 23081 del 05/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 05/03/2019 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3806
Pubblico ufficiale MAGNANI ALESSANDRO Repertorio 13650/9500 del 27/02/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 22/01/2021 - Registro Particolare 192 Registro Generale 1258

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI Repertorio 1462/2020 del
17/11/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 15368 Registro Generale 21688

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3087
del 24/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

* * *

Quesito 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui
all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui
all'atto di pignoramento.

* * *

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

* * *

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

L'appartamento è utilizzato saltuariamente dalla proprietà;

* * *

Quesito 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;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, sono state riscontrate alcune formalità/vincoli che l'E.S. ritiene di precisare.

Vincoli di Piano urbanistico

Il fabbricato si trova all'interno del "centro storico" e quindi, l'intervento dovrà essere assoggettato alla CQAP, ovvero alla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio.

Dalla cartografia comunale relativamente al “centro storico” della località Falera di Verghereto, risulta che il massimo intervento edilizio ammissibile sul fabbricato è Restauro e risanamento conservativo di tipo “d2”.

Art. 3.11.4 - Restauro e risanamento conservativo - d) (art. 31, lett. c Legge 457/78; ; art. 29 D.Lgs. 42/2004; LR 31/2002, Allegato)

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro o risanamento conservativo sono articolati in: 1) Restauro e risanamento conservativo d1 e d2 (quest'ultimo è il nostro caso):

- d1) Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie.

- d2) Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri tipologici di rilievo o organismi con caratteri tipologici e/o architettonici di pregio che hanno subito alterazioni dei caratteri originari.

Il tipo di intervento prevede:

a. la valorizzazione e il ripristino dei caratteri tipologici o degli aspetti architettonici originari mediante: - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; - la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge; - il restauro e il ripristino degli eventuali elementi di pregio storico testimoniale presenti negli ambienti interni, quali camini, stipiti e architravi di porte interne, pavimentazioni in pietra, ecc.;

b. il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie: - strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.); - strutture orizzontali, per le quali sono consentite limitate variazioni di quota; - strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota unicamente a seguito di inserimento di coibentazioni; - scale per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;

c. l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

d. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e. l'intervento di miglioramento strutturale.

L'immobile infine è oggetto di schedatura di Piano Strutturale Comunale, nelle SCHEDE n.12 e n.13 di ANALISI E INDICAZIONI OPERATIVE RELATIVE AGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO

In particolare la scheda n.13 esamina l'edificio oggetto di stima con Prescrizioni particolari per il recupero:

- Eliminare gli elementi di oscuramento (avvolgibili) sul fronte strada incongrui al contesto storico
- Sostituire gli infissi sul fronte strada in materiale e/o colore incongruo (alluminio tipo "anticorodal") o in alternativa tinteggiarli con colore coerente al contesto storico

Vincoli di comproprietà

Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, tra le quali, in particolare, la corte distinta al Catasto Terreni di Verghereto al fg.86, part.58, di mq.210, comune ai subalterni 52/1, 52/2, 52/3 e 59 del fg.86.

* * *

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;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.



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

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.



Quesito 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 ha destinazione urbanistica a "civile abitazione".

L'area di pertinenza dei fabbricati, così come definita agli atti, è inferiore a mq.5.000, per cui non si ritiene necessario produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica in base all'articolo 30, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il quale stabilisce che: *"Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente*



comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati."

* * *

Quesito 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;

In ogni caso, se e quando richiesto da delegato alla vendita, la sottoscritta provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

* * *

Quesito 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.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Verghereto risulta che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967;

Presso l'archivio comunale è stata rinvenuta una relazione datata 28 gennaio 1965 dove sono descritti i danni (alle murature portanti e alla finiture) subiti dall'immobile durante un terremoto nell'agosto 1963, a seguito dei quali si propone di⁴ *intervenire con la ricostruzione dei muri perimetrali, e di quello centrale, del secondo piano, da realizzare in pietrame di recupero e malta cementizia con relativi cordoli al piano di posa del soffitto e dei travi del tetto.*

⁴ Riportato dalla relazione tecnica;

Ricostruzione dei solai e soffitti in travi varese, tavelloni in laterizio e manto in marsigliesi, costruzione di tramezzi in mattoni forati; costruzione di pavimenti in mattonelle di graniglia su letto di malta cementizia; costruzione di intonaci interni ed esterni in malta bastarda cementizia. Revisione di impianto idraulico, di scarichi acque nere, di impianto di illuminazione; riparazione di infissi, docce e tubi pluviali.

I lavori vengono autorizzati dal Comune di Verghereto con Autorizzazione n.1239 del 23.03.1965 e ultimati in data 28.04.1966.

In data 29 aprile 1980 prot.1310 viene presentata una Pratica di Concessione per sostituzione di porzione del tetto; a cui segue la fine lavori del 11.12.1980 e la richiesta di agibilità. NOTA: all'interno del fascicolo relativo alla pratica non è stata rinvenuta l'ABITABILITA'/AGIBILITA' ma, bensì, una richiesta di integrazione della documentazione con prot.3405 del 16.01.1981.

Successivamente sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata, ai sensi dell'art.31 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, dal Sindaco del Comune di Verghereto, Concessione in Sanatoria n.421 del 12 novembre 1988 per la realizzazione di due terrazzi e un bagno al piano strada. Tali abusi, da dichiarazione della proprietà, risultano essere stati ultimati in data 10.10.1986

Nei disegni della pratica si evince che la sanatoria include anche la realizzazione e/o la chiusura (dalle relazioni, dai disegni allegati e dalla fotografia del prospetto sul fronte strada allegata alla pratica, si riesce a comprendere la posizione delle finestre oggetto della pratica) di finestre al primo e al secondo piano e la regolarizzazione del tetto.

Infatti, nella relazione storico-technica allegata alla pratica di sanatoria, vengono così sintetizzate le opere abusive⁵:

⁵ Riportato integralmente dalla relazione;

1) *Opere costruite in difformità dal progetto per quanto riguarda la copertura lo spostamento di pareti interne e la costruzione del servizio igienico*⁶;

2) *Opere costruite in assenza di concessione o licenza per quanto concerne la costruzione delle terrazze a sbalzo, poste tutte due nella facciata nord della costruzione.*

Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative all'immobile;

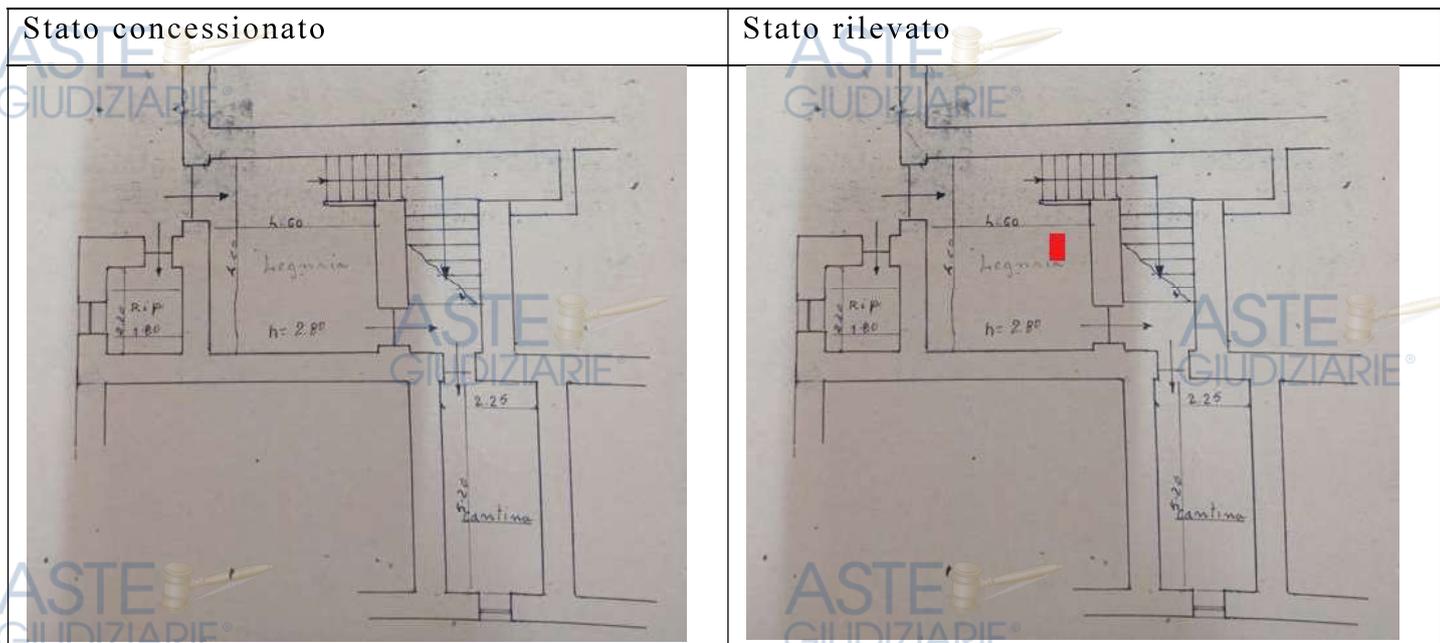
* * *

Quesito 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 obbligazioni 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;

Ritenendo quindi sanata, ovvero "legittimata" la situazione indicata nelle tavole di progetto allegate alla Concessione in Sanatoria n.421, si ritiene corretto evidenziare alcune difformità rinvenute nell'immobile durante il sopralluogo. Le immagini sotto riportate sono indicative di quanto rilevato ai vari piani del fabbricato; a sinistra della tabella sono riportati i disegni della Concessione n.421, mentre a destra al medesimo disegno vi sono sovrapposte le difformità riscontrate durante il sopralluogo: in colore giallo sono indicate le demolizioni/rimozioni e, in colore rosso, le costruzioni.

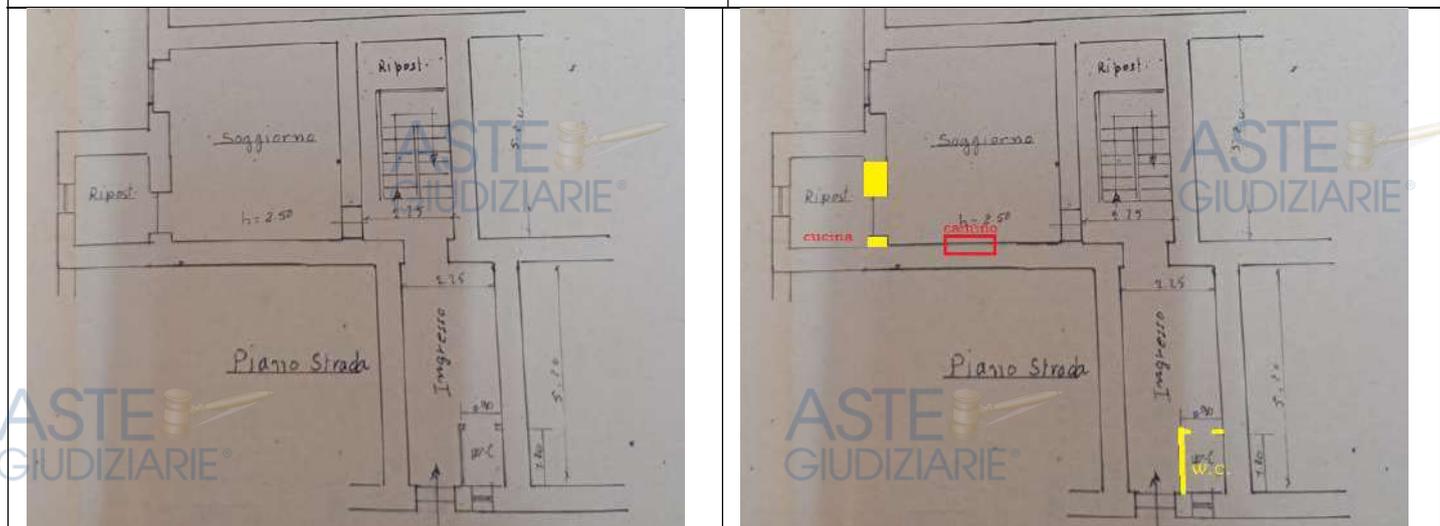
⁶ Oggi risulta demolito;

Disegni allegati alla Concessione in Sanatoria n.421 e relative difformità:



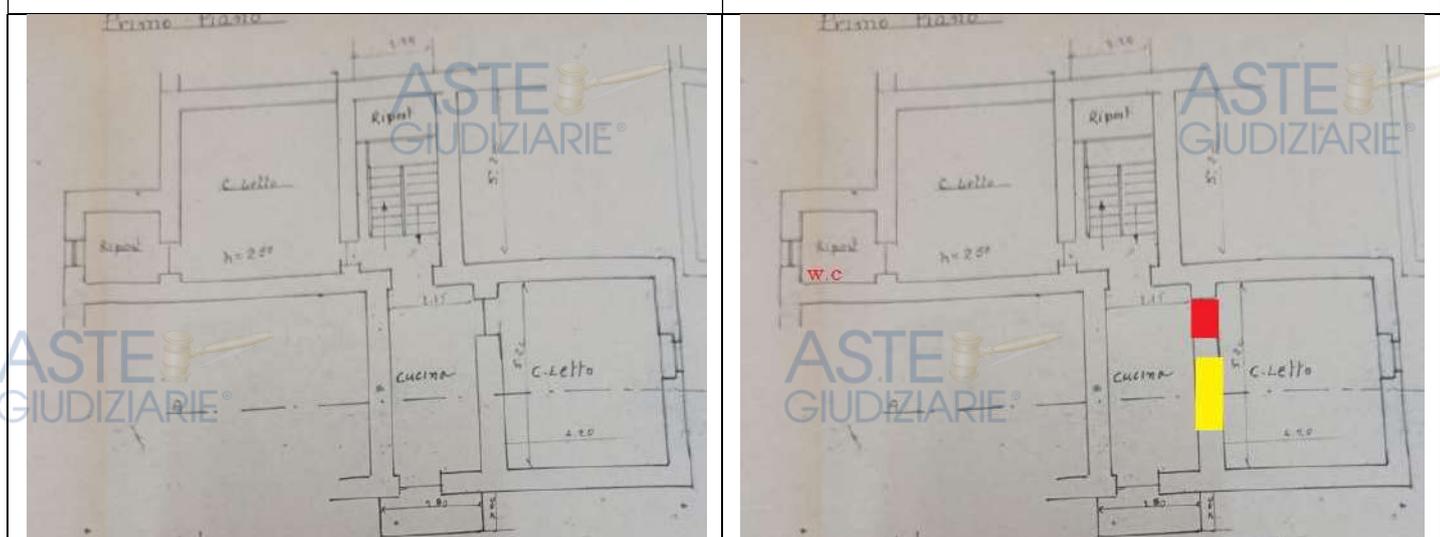
Piano sottostrada – Livello cantine

Figura 1



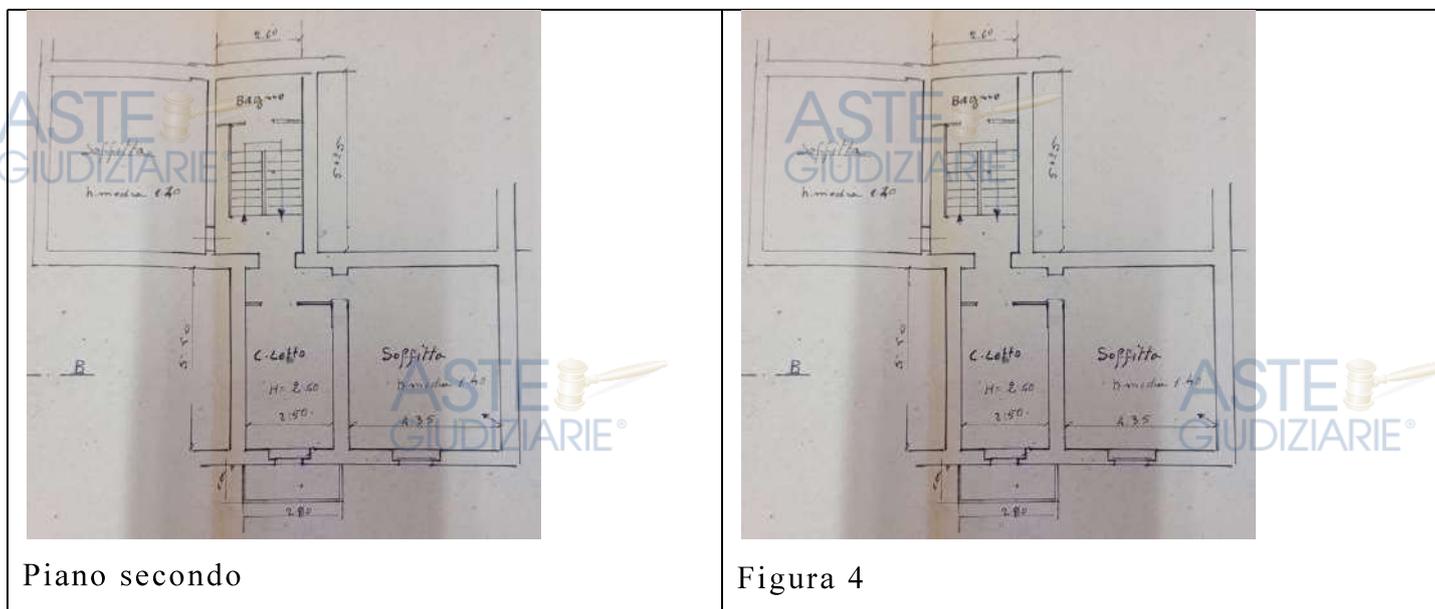
Piano strada – Piano Terra

Figura 2



Piano primo

Figura 3



Piano secondo

Figura 4

La “Figura 1” rappresenta la difformità riscontrata al piano sottostrada dove si trovano le “cantine” dell’edificio; nel vano indicato a “legnaia” in prossimità della scala è presente un pilastro non indicato nei disegni concessionati. Tale elemento strutturale, da verificare, appare realizzato in mattoni pieni alternati a porzioni in tavelle.

La “Figura 2” rappresenta alcune difformità al piano terra:

- a sinistra del portone di ingresso, era presente il w.c. oggi demolito;
- la muratura portante tra “soggiorno” e “ripostiglio” è stata demolita per ampliare il passaggio tra i locali;
- il “ripostiglio” è stato trasformato in “cucina”;
- nel “soggiorno” è presente un camino non indicato nelle pratiche/disegni presentate al comune.

La “Figura 3” rappresenta alcune difformità al piano primo:

- il vano indicato come “cucina” oggi è utilizzato come camera/soggiorno;
- il passaggio tra i vani indicati “cucina” e “camera” è stato chiuso e traslato nella porzione centrale della parete attraverso la demolizione della muratura portante;
- il “ripostiglio” accessibile dalla “camera da letto” è stato trasformato in “servizio igienico”.

Nell'Atto di Compravendita del 5 dicembre 2001, nella descrizione il bene viene così indicato: *Porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Verghereto, frazione Balze, località Falera, costituita da ripostiglio, legnaia e cantina al piano seminterrato, due ripostigli, soggiorno, ingresso e w.c. al piano terra, due ripostigli, due camere e cucina con balcone al piano primo, due soffitte, camera con balcone e bagno al piano secondo...*

Quindi, dalla descrizione riportata nel 2001, il "wc" al piano terra e la "cucina" al piano superiore erano ancora presenti nell'immobile compravenduto e, quindi, tali abusi appaiono successivi a tale data.

Sanabilità:

- la demolizione del w.c. al piano terreno è sanabile;
- la demolizione della muratura portante al piano terra per ampliare il passaggio tra i due vani è sanabile solo in seguito all'esito positivo di verifica sismica-strutturale dell'edificio e rilascio di Autorizzazione Sismica in Sanatoria;
- il "ripostiglio" trasformato in "zona cottura" appare sanabile solo in seguito all'esito positivo della verifica sismica-strutturale come al punto sopra descritto;
- la canna fumaria, a cui è stato sovrapposto il camino, potrebbe essere di origine coeva all'edificio (un tempo non si riteneva necessario indicare la posizione delle canne fumarie esistenti);
- al piano primo il vano indicato a "cucina" oggi è utilizzato come camera/soggiorno e si ritiene il diverso utilizzo sanabile, sempre che la "cucina/zona cottura" venga sanata al piano sottostante;
- al piano primo la modifica dei vani di passaggio tra i locali indicati "cucina" e "camera" è stata realizzata nella muratura portante e, quindi, anche in questo caso sarà necessario provvedere ad una verifica sismica-strutturale e rilascio di Autorizzazione Sismica in Sanatoria. Al piano primo la trasformazione del "ripostiglio" a "servizio igienico" accessibile dalla "camera da letto" appare sanabile.

Le demolizioni rinvenute, eseguite su murature portanti appaiono sanabili solamente a seguito di esito positivo della **verifica sismica da parte di un tecnico specializzato e successiva richiesta di Autorizzazione Sismica in Sanatoria**. La sanatoria di questa tipologia di abusi dipende dall'esito dell'iter strutturale (**analisi strutturale e successiva pratica sismica**).

Nel caso in cui le verifiche strutturali non avessero esito positivo, l'acquirente si vedrà costretto al ripristino della muratura originaria. Sarà in ogni caso necessario accordarsi e confrontarsi direttamente con l'Ufficio Tecnico comunale per verificare la procedura corretta da seguire per definire la complessiva pratica di sanatoria del bene e condurla a buon fine.

Gli abusi edilizi rinvenuti e sotto indicati dovranno essere sanati a cura e spese dell'acquirente. E' ovvio che per le sanatorie e l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia dei beni sopra indicati, si possono, ad oggi, solamente ipotizzare le somme che comprendano quanto sopra riportato ed ai quali andranno sommati i costi relativi al nuovo accatastamento dei beni, le parcelle dei tecnici professionisti, bolli ecc..-, che risulteranno variabili in relazione alle differenti tipologie di abuso sanato. Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica è necessario provvedere alle diverse pratiche edili in Sanatoria. Si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo del momento con il Comune di Verghereto, per verificare e redigere la pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

Ne consegue che, ad oggi, risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica e annesso opere, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando un deprezzamento in percentuale a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

Quesito 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;

I beni pignorati sono in possesso dell'esecutato per atto di compravendita e, quindi, non derivanti da censo, livello o uso civico.

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesiti 16/17: 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

L'immobile era sprovvisto di certificazione energetica; si è provveduto alla redazione del certificato.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica n.00625-681721-2025 rilasciato il 04/04/2025 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "G".

* * *

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Il fabbricato è censito al NCEU. A seguito della sanatoria dovrà essere ripresentata la corretta planimetria catastale dell'immobile.

* * *

Quesito 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

Durante le varie verifiche catastali dei beni, oggetto di procedura esecutiva, sono emerse alcune problematiche relative al terreno sul quale sorge il complesso edilizio, che era identificato al Nuovo Catasto Terreni al Fg.86, part.52, sub.1, Qualità/Classe PORZ ACC FR⁷, superficie ha.00, are.00, ca.00. Infatti, l'edificio di cui è parte l'appartamento pignorato, è definito da tre unità distinte alle quali corrisponde, per ognuna, una porzione di terreno che possiamo intendere, in questo caso, come "area di sedime". Quindi, fino all'aprile 2025, il terreno sul quale sorge l'edificio risulta diviso in tre differenti subalterni, rispettivamente: subalterno 1 (corrispondente all'area di sedime del bene pignorato), subalterno 2 (di altra proprietà e correttamente soppresso nel 2008 con Pratica n. FO0000667), subalterno 3 (di altra proprietà e oggi ancora identificata come PORZ ACC FR).

Il terreno di mq.160 identificato alla particella 52 e sul quale sorgono le tre unità immobiliari, fino alla data di aprile 2025 era così definito:

- NCT Fg.86, part.52, sub.1, Qualità/Classe **PORZIONE DA ACCERTARE DI FABBRICATO RURALE** - bene pignorato
- NCT Fg.86, part.52, sub.2, Qualità/Classe – **SOPPRESSO** – altra proprietà
- NCT Fg.86, part.52, sub.3, Qualità/Classe **PORZIONE DA ACCERTARE DI FABBRICATO RURALE** – altra proprietà

Dopo un appuntamento con i tecnici dell'Ufficio Catasto del Comune di Forlì ed un confronto diretto con loro, è stato appurato che l'area in oggetto doveva ancora essere aggiornata e corretta attraverso la realizzazione di un "tipo mappale" per "soppressione del sub.1", ovvero la soppressione della "porzione da accertare di fabbricato rurale".

Il subalterno 2 (di altra proprietà) era già stato oggetto di correzione nel 2008 e, quindi, "soppresso";

⁷ Porzione da accertare di fabbricato rurale;

Conseguentemente al confronto con gli uffici catastali si è provveduto all'adeguamento catastale del terreno sub.1 di pertinenza dell'edificio pignorato attraverso la soppressione del bene immobile identificato al Nuovo Catasto terreni al fg.86, part.52, sub.1, Qualità/Classe PORZ ACC FR con Variazione in soppressione del 15/04/2025, pratica n. FO0037006, in atti dal 15/04/2025 - Tipo Mappale - presentato il 15/04/2025(n.37006.1/2025).

Solamente quando anche il terreno (di altra proprietà) identificato al NCT Fg.86, part.52, sub.3, Qualità/Classe PORZIONE DA ACCERTARE DI FABBRICATO RURALE sarà soppresso con "tipo Mappale" attraverso il medesimo procedimento attuato per gli altri due subalterni 1 e 2, allora l'area sul quale sorge il complesso edilizio potrà essere regolarizzata e definita al Catasto Terreni come "ENTE URBANO" di superficie mq.160.

Fino a quel momento l'area identificata al NCT del Comune di Verghereto, Foglio 86, Particella 52, è censita come "FABBRICATO PROMISCUO".

A seguito dell'aggiornamento catastale, oggi la situazione al Nuovo Catasto Terreni è la seguente:

- NCT Fg.86, part.52, sub.1, Qualità/Classe **SOPPRESSO** con Variazione in soppressione del 15/04/2025, pratica n. FO0037006, in atti dal 15/04/2025 - Tipo Mappale -
- NCT Fg.86, part.52, sub.2, Qualità/Classe **SOPPRESSO** con Variazione del 03/01/2008 Pratica n. FO0000667 in atti dal 03/01/2008 (n. 667.1/2008)
- NCT Fg.86, part.52, sub.3, Qualità/Classe **PORZIONE DA ACCERTARE DI FABBRICATO RURALE**

* * *

Quesito 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**);

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiale dei beni, ed altro ancora.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato

del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

Le misure riportate sono state calcolate dal confronto tra planimetrie catastali, visure catastali e rilievo a vista e strumentale dello stato dei luoghi. Non è stato eseguito rilievo topografico.

Ciò premesso si procede alla stima dei beni.

Valori OMI

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLI' **Comune:** VERGHERETO Fascia/zona: **Extraurbana/ FALERA, BALZE**

Codice zona: R1 **Microzona:** 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	2,7	3,7	L
Box	Normale	590	780	L	2	2,6	L
Ville e Villini	Normale	930	1200	L	3,1	4,1	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 800,00/mq. a € 1.100,00/mq..

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Verghereto - Balze - mq.48, prezzo € 60.000 : € 1.250,00

Verghereto - Balze - mq.55, prezzo € 63.000 : € 1.145,00

Verghereto - Balze - mq.75, prezzo € 65.000 : € 866,00

Dall'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 800,00/mq. a € 1.200,00/mq..

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene pari a € 1.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio/basso del mercato immobiliare, si stima il bene.

Applicazione dei criteri di misurazione

Seguendo il Codice delle Valutazioni immobiliari, con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello internazionale, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti secondo la Normativa UNI 11612/2015 adottando il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

I coefficienti di ponderazione del SIM, potrebbero subire variazioni in funzione delle caratteristiche del bene, nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e la peculiarità del mercato immobiliare.

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento PT	mq. 68,00	1	mq. 68,00	
Appartamento P1	mq. 98,00	1	mq. 98,00	
Terrazzo	mq.3,00	0,30	mq.0,90	
Appartamento P2	mq. 35,00	1	mq. 35,00	
Soffitte P2	mq. 52,00	0,40	mq. 20,80	
Terrazzo	mq.3,00	0,30	mq.0,90	
Servizi P sottostrada	mq.60,00	0,40	mq.24	
				Mq.247,60

Considerando che l'appartamento è in discreto stato manutentivo, con porzioni ristrutturare ed altre vetuste, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,80 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(247,60 \times 0,80)] \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 198.080,00$$

Considero la percentuale del 8%, sul valore rinvenuto, per la sanatoria del bene per un importo di € 15.846,40 ~ € 16.000,00 che comprende, oltre all'oblazione, le spese tecniche di rilievo la presentazione della pratica e il nuovo accatastamento, oltre alle verifiche strutturali e la presentazione della sanatoria sismica (sempre che l'esito delle verifiche strutturali sia positivo)

$$198.080,00 - \text{€ } 16.000,00 = \text{€ } 182.080,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 182.080,00

Valore di mercato.....€ 182.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 163.872,00

Valore ridotto.....€ 164.000,00

§ § §

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio e con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia.

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 2,7/mq a € 3,7/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 2,7/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

$$\text{mq.}[(247,60 \times 0,80)] \times \text{€ } 2,7/\text{mq.} = \text{€ } 534,82$$

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 500,00/mensili.



Quesito 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;

Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Relativamente al repertorio delle Iscrizioni/Trascrizioni eseguite il 07.01.2025, non risultano formalità particolari sull'intero immobile pignorato.

Si riporta l'elenco del repertorio iscrizioni/trascrizioni dalla Compravendita del Bene:

TRASCRIZIONE del 13/12/2001 - Registro Particolare 13109 Registro Generale 19084
Pubblico ufficiale MACHEROZZI RENZO Repertorio 23081 del 05/12/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 05/03/2019 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3806
Pubblico ufficiale MAGNANI ALESSANDRO Repertorio 13650/9500 del 27/02/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 22/01/2021 - Registro Particolare 192 Registro Generale 1258
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI Repertorio 1462/2020 del
17/11/2020. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 15368 Registro Generale 21688
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3087
del 24/11/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

* * *

Quesito 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;

Appartamento in fabbricato cielo-terra distribuito su quattro livelli, accessibile da corte comune con altri fabbricati, situato in Comune di Verghereto, loc.Falera, via Padre Francesco Guerra.

Quesito 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.;

Lotto Unico: Comune di Verghereto, frazione Balze, località Falera, via Padre Francesco Guerra

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto così distinto:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.86, part.IIa 52, sub.1 cat.A/4, Cl.3, consistenza vani 9,5, Superficie Catastale Totale mq.236, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte⁸ mq.234, Rendita € 407,23,
- Area coperta e scoperta censita al NCT, al Fg.86, part.52, Area di enti urbani e promiscui, Qualità/Classe Fabbricati promiscui, superficie ha.00, are.01, ca.60;
- Diritto alla corte part.num.58 del foglio 86; la "corte", sopra citata, è catastalmente indicata quale Ente Urbano di mq.210.

⁸ Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013);

La porzione del fabbricato urbano è costituita da quattro livelli:

piano seminterrato: ripostiglio, centrale termica, legnaia e cantina

piano terra: ingresso, ripostiglio, soggiorno, zona cottura

piano primo: camera da letto con bagno, soggiorno/camera con balcone, camera e bagno;

piano secondo: camera da letto con balcone, bagno, e due soffitte;

La detta porzione immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, tra le quali, in particolare, l'area su cui insiste, distinta al Catasto Terreni del Comune di Verghereto nel fg.86, part.52 di mq.160, e la corte distinta al Catasto Terreni di Verghereto al fg.86, part.58, di mq.210, comune ai subalterni 52, 52/3 e 59 del fg.86.

* * *

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED],

CF: [REDACTED]

* * *

Quesito 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;

L'ufficiale di anagrafe, a norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

visti i dati registrati dal Comune di Verghereto certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato [REDACTED], risulta di stato libero per divorzio da xxxxxxxx xxxxxxxxxx il 01/04/2021.

Si comunica che, durante la redazione del presente elaborato peritale, mi è pervenuto un secondo atto dall'ufficio anagrafe del Comune di Verghereto, dove risulta in corso di definizione un matrimonio contratto negli Stati Uniti come sotto indicato:

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Verghereto al N. 2 P. 2 S. C anno 2025 risulta che il giorno 03 del mese di Agosto dell'anno 2024 hanno contratto matrimonio in [REDACTED] - [REDACTED] i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutato) e XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX.

L'atto non riporta eventuali successive annotazioni di "separazione dei beni".

Nota: Le visure catastali, riportano ancora la situazione dello Stato Civile dell'esecutato antecedente al 01/04/2021, ovvero in Separazione dei Beni.

* * *

Quesito 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;

Gli immobili sono occupati saltuariamente dall'esecutato.

* * *

Quesito 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 Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

* * *

Quesito 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;
La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

* * *

Quesito 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;

Non è stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 182.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 164.000,00
Valore di locazione.....	€500,00/mese

§ § §

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Atto di Compravendita

All.5 Stato Civile

All.6 Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio

Allegato A

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Forlì, 26.04.2025

L'ESPERTO ESTIMATORE
(arch. Giulia Misirocchi)