

Relazione di stima per l'E.I. n° 162/23

R.G. Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro



SOMMARIO

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

Premessa

In data 09/10/2024 Con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 162/23 promossa da ***** contro ***** +2, il sottoscritto Arch. Pierfrancesco Padovano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena al n. *** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, *****, il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 12/10/2024;
- consultazione Atti presso il Comune di Forlimpopoli in data 17/12/2024 e 09/01/2025;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 08/11/2024 congiuntamente al Custode nominato, previo preavviso comunicato con raccomandata;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 05/11/2024;
- acquisizione doc. presso gli uffici Anagrafe del Comune Forlimpopoli e Cassano All'Jonio;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il C.T.U. ha comunicato ai debitori, all'indirizzo risultante agli atti, tramite raccomandata la data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto, in data 08/11/2024. **(v. allegato 1- Verbal di sopralluogo)**

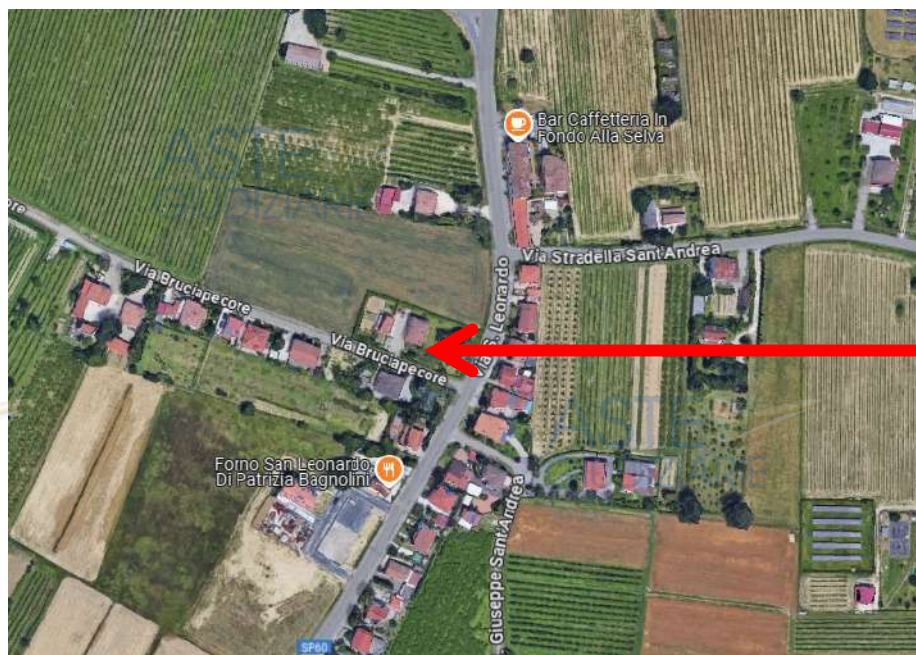
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

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

1. Fabbricato di civile abitazione distribuito sui piani terra, primo e sottotetto, sito in Comune di Forlimpopoli, in zona periferica, alla via Bruciapecore, con annesso fabbricato di servizio, oltre alla corte esclusiva: il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 7 con la particella 317 sub. 5, Categoria A/2, insistente su area scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 7 con la particella 317 della superficie catastale di mq.

2300,00. Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi vengono identificati come **LOTTO UNICO**.



Via Bruciapecore n.5, Forlimpopoli- FC – Inquadramento geografico

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

a) Dati catastali

Il bene risulta distinto al C.F. del Comune di Forlimpopoli con i seguenti dati censuari¹

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
7	317	5			A/2	2	14,5 vani	Totale: mq. 351 totale escluse aree scoperte: 281 mq	

Indirizzo: Via Bruciapecore, 5: Piano T-1-2

Intestati a:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2

¹ L'elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) non risulta aggiornato, riportando ancora i vecchi subalterni. Per avere nuovo elaborato aggiornato è necessario ripresentare la planimetria catastale. Attualmente, viste le difformità descritte ai punti 13 e 14, ciò sarà possibile solo a seguito della propedeutica pratica in sanatoria.

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

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
7	317			ENTE URBANO		23 00			

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

b) Confinanti

Il bene confina con:

Ragione: Fg. 7 part. 401,399; pubblica via;

c) Corrispondenza

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

TABELLA RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	7	317	5	A/2	2	14,5 vani		
Dati catastali acquisiti	7	317	5	A/2	2	14,5 vani	Totale: mq. 351 totale escluse aree scoperte: 281	
Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie		
						Ha are ca		
Atto di Pignoramento e Nota di trascr.	7	317		ENTE URBANO		23 00		
Dati catastali acquisiti	7	317		ENTE URBANO		23 00		

2.3 Descrizione dell'immobile

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione, unifamiliare su lotto di pertinenza esclusiva di mq.2300 di superficie, oltre a fabbricato di servizio in corpo separato. Il lotto di terreno risulta totalmente recintato con ingresso pedonale e carrabile dalla via



Bruciapecore: l'area esterna costituente l'ente urbano, identificata dalla particella 317 del Foglio 7: nella parte di giardino volta ad est sono presenti un pozzo ed un "pergolato" di

circa ml.5.30x3.00. Il fabbricato residenziale si sviluppa per tre piani fuori terra ed un piccolo vano interrato. L'unità abitativa è così composta:

Piano terra: accedendo dal portico ad est si accede, tramite il disimpegno d'ingresso, ai vari locali: ripostiglio, bagno, cantina tavernetta, dispensa, wc, ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'accesso ai piani superiori (situato nella porzione ovest). Al di sotto del ripostiglio è stato ricavato un piccolo vano interrato. Dal vano tavernetta, tramite scala a chiocciola, si accede alla camera del primo piano posta nell'angolo nord-est.



Piano primo: tramite vano scala con accesso esterno, si accede all'abitazione composta da pranzo, cucina, tre camere, un bagno, doppio disimpegno oltre a due terrazzi posti rispettivamente sui fronti est e sud. Alla data del sopralluogo, la camera del primo piano posta nell'angolo nord-est risulta non accessibile dal piano ma solamente dalla scala a chiocciola di collegamento con la sottostante tavernetta.



Piano secondo: il piano è suddiviso in quattro ambienti ad uso deposito occasionale. Parte di uno degli ambienti è stata trasformata in un bagno.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato con uno zoccolo basamentale in pietra, mentre i balconi ed i pilastri del portico sono finiti in mattone a vista.

I piani terra e primo presentano finiture simili con pavimenti in gres/ceramica (parquet nelle camere del primo piano), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro-camera e persiane. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china. Il piano secondo (sottotetto) presenta, in parte, finiture simili a quelle già descritte, mentre alcune parti sono finite al grezzo: sono presenti infiltrazioni da un lucernaio in falda. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: l'impianto elettrico è sottotraccia (nel locale di accesso al sottotetto vi è una scatola a vista (impianto per antenna), gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti ad elementi radianti, sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo le due caldaie risultavano funzionanti. Per quanto riguarda le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si sono rinvenute quelle relative alla D.I.A. N.60 del 2006 (elettrico e termoidraulico) per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Nel complesso, (considerato lo stato di

manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto. Prospiciente il lato ovest è presente un fabbricato di servizio a cui sono addossate alcuni manufatti (baracche). Il fabbricato a pianta rettangolare e copertura "a capanna" si sviluppa su due piani fuori terra con facciate intonacate. Internamente è suddiviso in tre ambienti di servizio al piano terra ed un ampio locale ripostiglio al primo piano. Nell'ambiente posto a nord è stato ricavato un ufficio dotato di impianto di climatizzazione. Per quanto riguarda le finiture si distinguono due tipologie: per il locale adibito ad ufficio abbiamo finiture civili con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate impianto elettrico sottotraccia: per il locale centrale le finiture appaiono simili al precedente: l'ultimo locale del piano terreno presenta un grado di finitura di qualità inferiore con pavimento in battuto di cemento e pareti in mattoni al grezzo. Il soprastante ripostiglio, raggiungibile con scala in legno, si presenta come un ampio locale al grezzo. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto. Addossate al fabbricato si trovano tre costruzioni abusive, affiancate tra loro, realizzate con materiali diversi: una prima struttura è realizzata con telaio metallico e pannelli di copertura e tamponamento in eternit; la seconda struttura è un manufatto in legno con copertura in pannelli e soprastante guaina impermeabile mentre la terza struttura funge da canile (una recinzione delimita l'area esterna per gli animali. La porzione di area esterna tra detti manufatti ed il confine ad est è in parte utilizzata ad orto.

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

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

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che il bene pignorato, risulta essere di proprietà di:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2

In virtù dei seguenti atti:

1. Compravendita del 08 marzo 2005 Rep. N.3172;
2. Donazione del 05 settembre 2014 Rep. N. 150.036

(Ved. Allegato 4 – Provenienza: Compravendita e donazione)

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio *****
aggiornato alla data 28 dicembre 2023, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 05/11/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6 - Ispezione**).

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

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

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

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

7. Stato di possesso dell'immobile.

I beni immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano in parte occupati. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di comodato gratuito per una porzione dell'immobile di servizio: nello specifico il locale ripostiglio (evidenziato nello schema sotto riportato) concesso per uso ufficio.

- Con riferimento al contratto di comodato risulta stipulato in data 01 luglio 2014 e registrato in data 30 giugno 2017. La durata della locazione è di anni uno con inizio dal 01 luglio 2014 e scadenza in data 30 giugno 2015 con di tacito rinnovo salvo recesso anticipato per le parti tramite lettera raccomandata inviata trenta giorni prima della scadenza. Non vi è corresponsione di canone e data la destinazione del locale, lo stesso non risulta idoneo all'uso descritto (ufficio).

Il contratto di comodato riguarda un locale di servizio concesso per uso ufficio; il locale non presenta le caratteristiche urbanistiche, igienico sanitarie e di destinazione tali da consentire l'uso per il quale è stato stipulato il contratto. Seppur stipulato e registrato anteriormente alla data del pignoramento, per le condizioni di cui sopra risulta non opponibile alla procedura.

- Per le restanti porzioni del bene pignorato non sono stati rinvenuti contratti di locazione: risulta che gli stessi sono in uso ai debitori ed ai loro familiari.

(**v. allegato 7 – Contratto di comodato**).

8. Formalità, vincoli, ecc..

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

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Per i vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dagli atti di provenienza, che hanno conferito le quote di proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, si rimanda al succitato atto. Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

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

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

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

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

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

11. Destinazione urbanistica e CDU

La particella di terreno distinta al Fg. 7 con il mappale 317 ha:

nello strumento urbanistico vigente, la seguente destinazione urbanistica:

R.U.E.

- Art. 3.9.3 Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola (Art. A-19)

c1 Comprende parti del territorio comunale caratterizzate da un'elevata idoneità all'utilizzo agricolo intensivo. E' articolato nei seguenti due sub ambiti:

1 specializzata di pianura "Larga romagnola" (A.19.1)

Nel sub ambito 1, il RUE, in attuazione di quanto disposto dal PSC, favorisce l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, l'incremento del livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole e una loro maggiore integrazione nella filiera agroalimentare.

Art.6 - Aree di potenziale allagamento Fascia 500ml da strutture zootecniche rispetto stradale

P.S.C.

ambito della larga romagnola area PTCP art. 64 fascia rispetto stradale zona 2 e 3

P.T.C.P.

- zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione art. 21d
- zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei art. 28b
- siepi e filari art. 10
- sistema delle aree agricole
- dissesto art 26 -27
- aree caratterizzate da ricchezza di falde art. 28b
- depositi alluvionali art. 27
- ambiti agricoli periurbani A20
- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola A19

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

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

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

1. Licenza per lavori edili del 29/05/1965 N.19 Prot.n. 3357 per costruzione di capannone agricolo;
2. Licenza per lavori edili del 03/08/1964 N.49 Prot.n. 3855 per costruzione di fabbricato rurale²;
 - Abitabilità del 06/11/1964 N.337;
3. Licenza per lavori edili del 19/06/1973 N.49 Prot.n. 4188 per costruzione di abitazione rurale;
 - Abitabilità del 28/11/1974 N.880 Prot. N.4188;

² L'elaborato grafico riporta un disegno superato dal successivo titolo del 19/06/1973 N.49 Prot.n. 4188.

4. Licenza per lavori edili del 11/11/1976 N.140 Prot.n.7030 per costruzione di recinzione;
5. Autorizzazione edilizia n. 258 del 03/07/1998 Prot. N°10495 per Cambio di destinazione d'uso senza opere di fabbricato da abitazione rurale a civile abitazione;
6. D.I.A. N.88 del 31/03/2005 Prot. N.4911 intervento di risanamento conservativo opere interne ed esterne;
- D.I.A. N.60 del 14/03/2006 Prot. N.4042 in variante alla D.I.A. N.88 del 31/03/2005;
 - Scheda Tecnica Descrittiva di fine lavori del 04/05/2006 Prot. 6826;
7. D.I.A. N.149 del 02/05/2007 Prot. N. 6528 per costruzione di recinzione;
- Scheda Tecnica Descrittiva di fine lavori del 14/02/2008 Prot. 2512;
8. D.I.A. del 29/07/2008 Prot.11549 manutenzione straord. con modifiche esterne;

13.1. Irregolarità e difformità

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

Fabbricato principale

Per quanto riguarda il fabbricato principale si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. sul prospetto ovest, in corrispondenza dell'uscio d'ingresso è stata realizzata una tettoia;
2. dal locale ripostiglio, tramite scala in cemento rivestita in cotto, si accede ad un vano cantina abusivo con altezza utile interna di ml. 1.69 circa;
3. Nell'angolo nord-est del locale "tavernetta" è stata praticata l'apertura del solaio tra piano terra e primo per il posizionamento di una scala a chiocciola che collega il vano superiore;
4. I locali "ripostiglio", "cantina", "dispensa", sono adibiti rispettivamente a "camera", "camera" e cucina" in difformità alla loro destinazione d'uso;
5. Al piano primo, nella camera situata nell'angolo nord-est vi è lo sbarco della scala a chiocciola di cui al precedente punto 3: inoltre è stata chiusa l'apertura tra la camera ed il disimpegno;
6. Al piano secondo (sottotetto) è stato realizzato un bagno nella porzione sud est.
7. Esternamente, nella porzione di giardino rivolta ad est è presente una struttura (pergolato) con copertura impermeabile.

8. Dall'analisi della documentazione edilizia l'attuale distribuzione interna nella porzione di immobile al piano terra, circoscritta alla zona in cui è situato il vano scala (con particolare riferimento all'andamento della scala stessa) sembra non trovare esatta rispondenza nella successione cronologica dei titoli edilizi, tra la Autorizzazione edilizia n. 258 del 03/07/1998 e le successive.

Negli elaborati grafici relativi al fabbricato principale si rilevano lievi differenze nella rappresentazione della posizione di alcune aperture esterne (nella planimetria la distanza dallo spigolo risulta maggiore rispetto a quanto rappresentato nel corrispondente prospetto) ma tali differenze sono da considerarsi meri errori grafici di rappresentazione ex art.19/bis comma 1bis e) L.R.23/2004.

Fabbricato di servizio

Per quanto riguarda il fabbricato di servizio si sono riscontrate le seguenti difformità:

9. E' stata aperta una nuova finestra sul lato est;
10. La finestra posta nel prospetto nord è posizionata verso lo spigolo opposto rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi e con forma e dimensioni diverse;
11. È presente un divisorio che divide il locale di sgombero, al cui interno è presente un forno a legna sulla parete ovest;
12. Le due ampie aperture poste alla quota del primo piano risultano parzialmente tamponate;
13. nel locale posto a nord è presente una piccola tramezzatura (con h=0.95 ml) e l'altezza interna risulta essere di 2,20 ml;
14. Sul retro del fabbricato (lato ovest) sono state realizzate delle baracche abusive.

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

Il tutto graficamente identificato nello schema allegato (**v. allegato 8 – Rilievo e Schema difformità**)

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che:

Fabbricato principale

- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 1 si tratta di abuso sanabile come ampliamento entro il 20%;

- Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti 2,3 e 5, si tratta di abusi sanabili andrà predisposta idonea pratica edilizia e sismica in sanatoria;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 4 si tratta di ripristinare la il corretto uso dei locali in quanto privi delle caratteristiche igienico sanitarie necessarie per i fini abitativi;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 6 si tratta di abuso non sanabile ed andrà ripristinato l'uso dei locali: per la realizzazione delle partizioni si potrà procedere a sanatoria;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 7 si tratta di abuso non sanabile ed andrà rimossa la copertura impermeabile;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 8 si tratta di difformità sanabile.

Fabbricato di servizio

- Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti 9, 10,11,12 e 13 si tratta di difformità sanabili;
- Per quanto riguarda le difformità descritte al punto 14 si tratta di difformità non sanabili (i manufatti andranno rimossi).

I costi per le demolizioni³ delle opere abusive non sanabili (realizzate senza titolo) possono essere quantificati approssimativamente come segue:

Per la demolizione dei volumi esterni sul retro del fabbricato di servizio circa € 2.500,00;

Per la rimozione e smaltimento dei pannelli in amianto circa € 3.500,00;

I costi tecnici per il conseguimento dei titoli⁴ possono essere valutati indicativamente in €. 9000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

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

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

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con *****

³ Sono esclusi gli oneri di discarica.

⁴ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (sismica, catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative alle prestazioni professionali impiantistiche (per i quali si renderebbe necessaria una valutazione tecnico.professionale ad hoc).

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2

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

Dall'esame della documentazione, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlimpopoli al Foglio 7 con la particella 317 ed il sub 5 risulta priva di Attestato di Prestazione. L'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 14/03/2025 valido fino al 14/03/2035 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 246,09 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 9).**

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

Omissis.

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

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

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

Omissis.

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

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine per quanto riguarda i fabbricati compresi nel complesso immobiliare identificato come LOTTO UNICO. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.). Per quanto riguarda i fabbricati, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario per metro-quadrato per l'immobile oggetto di stima, l'Esperto ha attinto, oltre che a valori già noti allo stesso,

per trattazione di immobili posti nel medesimo territorio nonché, a completezza della raccolta di informazioni, ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

A tali valori verranno poi applicati dei coefficienti di adeguamento che tengano conto delle peculiarità e dello stato conservativo dell'immobile trattato e di eventuali oneri accessori⁵.

20.2. Metodologia.

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

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

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

20.3. Valore di stima dell'immobile.

Market Comparison Approach (ved. All.10 –sintesi elaborazione MCA)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	335.401,25

⁵ Nel caso in esame, per il calcolo complessivo, non si è tenuto conto delle superfici abusive rilevate.

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 335.000,00 € (Diconsi Eurotrecentotrentacinquemila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variable	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	335.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	33.500,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		15.000,00

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta essere determinato in totali

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO
€.286.500,00 (euroduecentottantaseimilacinquecento/00)

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

Nel caso in esame, non esiste pignoramento in quote e data la natura dei beni immobili, gli stessi non risultano comodamente divisibili.

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

- **Unità immobiliare catastalmente individuata al Foglio 7 con la particella 317 sub. 5 consistente in un fabbricato unifamiliare con servizi e corte esclusiva.**

Il lotto è costituito da un fabbricato di civile abitazione, unifamiliare su lotto di pertinenza esclusiva di mq.2300 di superficie, oltre a fabbricato di servizio in corpo separato. Il lotto di terreno risulta totalmente recintato con ingresso pedonale e carrabile dalla via Bruciapecore: l'area esterna costituente l'ente urbano, identificata dalla particella 317 del Foglio 7: nella parte di giardino volta ad est sono presenti un pozzo ed un "pergolato" di circa ml.5.30x3.00. Il fabbricato residenziale si sviluppa per tre piani fuori terra ed un piccolo vano interrato. L'unità abitativa è così composta:

Piano terra: accedendo dal portico ad est si accede, tramite il disimpegno d'ingresso, ai vari locali: ripostiglio, bagno, cantina tavernetta, dispensa, wc, ed un ripostiglio ricavato nel

sottoscala dell'accesso ai piani superiori (situato nella porzione ovest). Al di sotto del ripostiglio è stato ricavato un piccolo vano interrato. Dal vano tavernetta, tramite scala a chiocciola, si accede alla camera del primo piano posta nell'angolo nord-est. Piano primo: tramite vano scala con accesso esterno, si accede all'abitazione composta da pranzo, cucina, tre camere, un bagno, doppio disimpegno oltre a due terrazzi posti rispettivamente sui fronti est e sud. Alla data del sopralluogo, la camera del primo piano posta nell'angolo nord-est risulta non accessibile dal piano ma solamente dalla scala a chiocciola di collegamento con la sottostante tavernetta.

Piano secondo: il piano è suddiviso in quattro ambienti ad uso deposito occasionale. Parte di uno degli ambienti è stata trasformata in un bagno.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato con uno zoccolo basamentale in pietra, mentre i balconi ed i pilastri del portico sono finiti in mattoni a vista. I piani terra e primo presentano finiture simili con pavimenti in gres/ceramica (parquet nelle camere del primo piano), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con vetro-camera e persiane. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china. Il piano secondo (sottotetto) presenta, in parte, finiture simili a quelle già descritte, mentre alcune parti sono finite al grezzo: sono presenti infiltrazioni da un lucernaio in falda. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva che: l'impianto elettrico è sottotraccia (nel locale di accesso al sottotetto vi è una scatola a vista (impianto per antenna), gli impianti idrico sanitario sono sottotraccia; gli impianti di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti ad elementi radianti, sono sottotraccia ed al momento del sopralluogo le due caldaie risultavano funzionanti. Per quanto riguarda le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si sono rinvenute quelle relative alla D.I.A. N.60 del 2006 (elettrico e termoidraulico) per cui si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto. Prospiciente il lato ovest è presente un fabbricato di servizio a cui sono addossate alcuni manufatti (baracche). Il fabbricato a pianta rettangolare e copertura "a capanna" si sviluppa su due piani fuori terra con facciate intonacate. Internamente è suddiviso in tre ambienti di servizio al piano terra ed un ampio locale ripostiglio al primo piano. Nell'ambiente posto a nord è stato ricavato un ufficio dotato di impianto di climatizzazione. Per quanto riguarda le finiture si distinguono due tipologie: per il locale adibito ad ufficio abbiamo finiture civili con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate impianto elettrico sottotraccia: per il locale centrale le finiture appaiono simili al precedente: l'ultimo locale del piano terreno presenta un grado di finitura di qualità inferiore con pavimento in battuto di cemento e pareti in mattoni al grezzo. Il soprastante ripostiglio, raggiungibile con scala in legno, si presenta come un ampio locale al grezzo. Nel complesso, (considerato lo stato di manutenzione e l'età del fabbricato) lo stato di conservazione può dirsi discreto. Addossate al fabbricato si trovano tre

costruzioni abusive, affiancate tra loro, realizzate con materiali diversi: una prima struttura è realizzata con telaio metallico e pannelli di copertura e tamponamento in eternit; la seconda struttura è un manufatto in legno con copertura in pannelli e soprastante guaina impermeabile mentre la terza struttura funge da canile (una recinzione delimita l'area esterna per gli animali. La porzione di area esterna tra detti manufatti ed il confine ad est è in parte utilizzata ad orto.

Valore locativo⁶ indicativo €/mese 600,00/800,00.

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

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

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

- ***** ,
- ***** ,
- ***** ,

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

Sono stati acquisiti il Certificato di stato civile e copia integrale di Atto di matrimonio per i debitori esecutati. (v. allegato 11).

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

Omissis

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

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

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

29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

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

⁶ Sarà necessario, per la locazione, verificare le conformità degli impianti.

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

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 12**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A";

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione sopralluogo*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 – Doc. Fotografica;

Allegato 4 – Atti di provenienza*;

Allegato 5 - Certificato Notarile*;

Allegato 6- Ispezione A.E*;

Allegato 7 – A.E. Contratto di comodato*;

Allegato 8 – Schema difformità;

Allegato 9 – Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.)*;

Allegato 10 - sintesi elaborazione MCA*;

Allegato 11- Certificati debitore*;

Allegato 12 – Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

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

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 02/04/2025

Il C.T.U.
