

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 287 / 2018



promossa da



Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI



Esperto designato: *****



Sommario

1.	Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.	Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
2.1	Identificazione	Pag.4
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.6
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.6
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.7
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.7
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.7
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.8
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.8
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.8
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 ed urbanistica, ecc	Pag.11
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.11
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.11
15.	Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.12
16.	Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.12
17.	Verifica esenzione A.P.E.	Pag.13
18.	Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.13
19.	Qualora rilevi variazioni colturali 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	Fonti delle informazioni	Pag.15
20.3	Determinazione superfici commerciali	Pag.16
20.4	Valore di stima dell'immobile	Pag.16
21.	Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.16
22.	Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.17
23.	Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.18
24.	Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.19
25.	Stato civile del debitore.....	Pag.19
26.	Certificato di residenza degli occupanti.....	Pag.19
27.	verifichi la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali	Pag.19
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.19
29.	Istanza di proroga	Pag.19
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.20
31.	Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti e nota professionale	Pag.20
32.	CDU per aggiudicazione	Pag.20
33.	Note	Pag.20
34.	Elenco Allegati	Pag.21

lo sottoscritto ***** , con Studio Professionale in Forlì, ***** , iscritto ***** della provincia di Forlì-Cesena al ***** , ad evasione dell'incarico ricevuto in data 17-01-2021 dal G.E. Dr. ***** contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il sopralluogo in loco in data 05/07/2021, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

01) *avvisi, 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;*

In presenza di un delegato del debitore, l'accesso è stato fatto, unitamente al Custode in data 05/07/2021. **(v. Doc. 1- Verbale di sopralluogo).**

02) *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondono 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;*

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/1 DI PROPRIETA' di *****

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile sito in Comune di Forlì, così identificato:

3di 21

- Porzione di immobile sito nel Comune di Forlì, Corso della Repubblica n. 44/B, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24;**



Corso della Repubblica n. 44/B- Forlì

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

a) Dati catastali

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24 categoria C/1, classe 6, consistenza 88 mq, sup. catastale 101 mq. – piano T

Intestato a: ***** C.F. ***** – proprietà per 1/1

(ved. Doc. 2 – Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Estratto di mappa, Elenco subatneri, PLANIMETRIE)

b) Confinanti

Il bene confina con: area cortiliva, ragioni *****.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, quelli indicati nella Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro come da tabella sotto riportata:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Atto di Pignoramento e Nota di accomp..	181	115 217	48 24	C/1	6	88 mq	
Dati catastali acquisiti	181	115 217	48 24	C/1	6	88 mq	Tot. 101 mq

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Porzione di fabbricato misto (residenziale, commerciale, direzionale), sito in Comune di Forlì, Corso della Repubblica n.44/B, costituita da un negozio posto al piano terra del fabbricato con accesso dalla corte. Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato.

All'unità commerciale si accede dalla corte comune interna che si apre direttamente sui portici ad uso pubblico lungo il corso, all'interno della quale si affacciano le vetrine delle attività commerciali. L'unità commerciale, costituita da due vani principali e servizio igienico risulta così distribuita: due vani principali in successione posti a quota differente e di cui il secondo privo di vetrina ma con finestra sulla corte interna condominiale ed un servizio igienico con antibagno e finestra.

L'unità presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i due vani principali sono stati suddivisi, a loro volta, tramite la realizzazione di tramezzature in cartongesso, il locale d'accesso ha pavimento in cemento verniciato mentre il secondo vano ha pavimenti in gres, in entrambi i locali, come detto, sono state realizzate pareti in cartongesso nonché scaffalature e controsoffitti anch'essi in cartongesso. Gli infissi esterni (compresa la vetrina) sono in alluminio con vetro-camera (nel bagno l'infisso è in PVC). I sanitari del bagno sono in vetro-china.

Gli impianti risultano funzionanti e le utenze sono attive (*impianto d'allarme funzionante*) : si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 101,00 ca. si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

(Doc.3 rilievo fotografico).

03) *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risulterà 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.*

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di: *****
***** C.F. ***** – proprietà per 1/1, come risulta da Atto di Compravendita del 11/07/2006 Repertorio n.: 113314/17336

(Ved. Doc.4 – Compravendita).

04) *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 acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.*

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. *****
aggiornato alla data 04 marzo 2019, che viene integralmente allegato al
presente elaborato peritale, 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 24/07/2021, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e
trascrizioni successive alla data del certificato notarile.

(ved. Doc.5- Certificato notarile ed Ispezione).

05) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui
all'atto di pignoramento;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto
Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali degli
immobili oggetto di pignoramento. Le stesse unitamente ad altra
documentazione catastale risultano allegata. **(v. doc. 2)**

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

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

07) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con
indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale 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
anteriore 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;

Con riferimento all'immobile catastalmente identificato al Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24 categoria C/1, lo stesso risulta libero e nella disponibilità del debitore¹.

08) verifichi, 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 di natura condominiale o 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;

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

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, non né sono stati rilevati. 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..

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo. Non risultano vincoli particolari di R.U.E., meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.

.....

¹ È stata verificata l'esistenza di un contratto di locazione transitoria, con decorrenza dl 23 novembre 2016 e scadenza il 31 gennaio 2017, a termine e senza necessità di disdetta.

09) verifichi 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;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'immobile oggetto di stima, e desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04, non sono opponibili all'acquirente.

.....

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;

Il fabbricato all'interno del quale si trovano i beni immobili oggetto della presente relazione è costituito in condominio. In base alle informazioni ricevute dall'Amministratore, risulta quanto segue:

- Ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate.
- ***** ha un debito nei confronti del Condominio di €.2.314,00. Di tale somma, €.522,00 sono relativi all'esercizio in corso, ed €.386,64 sono relativi all'esercizio precedente.
- Non vi sono procedure giudiziali in corso

Le spese fisse relative alla gestione delle singole unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11) verifichi ed indichi, quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Il terreno distinto al catasto del Comune di Forlì al Foglio 181 con la particella 115 graffata alla particella 217 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona A1 - Centro Storico della città di Forlì - art.29 delle norme di RUE:

- **Sottozona A1.4b** - Edifici e/o complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente (RUE) - art.29 delle norme di RUE;

- Aree libere prive di particolari valori ambientali (RUE) - art.14 delle norme di RUE;

- **Sottozona A1.6a** - Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma che sono con esso incongrui per le caratteristiche planovolumetriche (RUE), con il limite max. di altezza pari a m 12,00 - art.29 delle norme di RUE.

e i seguenti vincoli:

- Zona B - Centro Storico in area a potenzialita' archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;

- Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente – Impianti media tensione - 15kV - Cavo interrato - art. 56 delle norme di PSC;

- Area a Vulnerabilita' estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;

- Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;

- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC.

Restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

12) acquisisca 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;

Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Forlì il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), **PROT. GEN. n. Prot.N.0074495_2021 del 09/07/2021 (v. doc. 6).**

.....

13) verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche ed 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;

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune Forlì risulta che il fabbricato all'interno del quale si trova il bene immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia del 24/08/1991 n° 515 Prot. 17412/91 – restauro e risanamento cons.;
- Concessione Edilizia del 07/07/1993 n° 392 Prot. 49033/921 – restauro e risanamento cons.;
- Concessione Edilizia del 14/06/1994 n° 392/1 Prot. 7164/94 – VARIANTE ALLA N.392 DEL 07/07/1993;
- Variante a sanatoria a Concessione Edilizia del 30/10/2000 n° 392/2 Prot. 22687/2000 – VARIANTE in sanatoria alla N.392 del 07/07/1993;

13.1) Irregolarità e difformità

L'immobile oggetto di perizia non può considerarsi conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, in quanto non presenta corrispondenza ai progetti approvati e depositati presso il Comune di Forlì, alle planimetrie catastali come dallo stato di fatto rilevato in data 05 luglio 2021.

Le difformità consistono nella esecuzione di diverse pareti interne e controsoffitti, tutti realizzati in cartongesso.

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al momento del sopralluogo si è verificato quanto descritto al precedente punto 13.2;

Nel dettaglio si sono rilevate le seguenti difformità:

- pareti interne e controsoffitti, tutti realizzati in cartongesso;

Si allega schema grafico di rilievo difformità (**Doc.7- rilievo lotto**).

Data la natura delle difformità rilevate, andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria, e correlate pratiche sismica (quando necessario) al fine di riportare gli immobili in uno stato di piena legittimità.

Il costo per le sole spese tecniche ammonta a circa €. 3500,00 (cassa di previdenza ed Iva escluse).

***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;*

.....

Il diritto di proprietà dell'esecutato è in virtù degli atti di provenienza già citati al punto (03.2) della perizia.

***16)** verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 n. 12976, intitolata <Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici>), precisando sin da*

12di 21

ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

Dall'esame della documentazione, l'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a reperire l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 06/12/2016 valido fino al 06/12/2026 che identifica l'immobile in classe "D" (EP gl,nren 271,69 kWh/m3/anno), con ATTESTATO NUMERO 00540-101528-2016.

Soggetto certificatore 00540 *****.

Si produce in duplice copia (**Doc.8- A.P.E.**).

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

Omissis

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

L'aggiornamento della documentazione catastale dovrà essere effettuato previa propedeutica pratica edilizia in sanatoria.

19) verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);

Omissis

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **"più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (centro storico), della caratteristica della Unità Immobiliare indipendente. Si dovrà inoltre tenere conto della

collocazione nel contesto dell'abitato, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. 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 "mediocre"**) **rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo**) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica (sostanzialmente usato in buono stato) e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima. Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla **superficie commercialmente vendibile**, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da **fonti informative già note allo stesso**, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Forlì) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, **oltre** ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi **solo** alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. **Infine** con riferimento anche i valori OMI (Forlì). Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.750,00 al metro quadrato**, **valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.**

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobili ad uso commerciale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano terra	Da ml.2.63 a 4.95 c	101,00 c.	1	101,00 c.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				101,00 c.

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Il valore finale di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 101.00 c. x €/mq 1750,00 = € 176.750,00

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera piena proprietà, risulta di € 176.750,00

(eurocentosettantaseimilanosettecentocinquanta/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 17.675,00
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità, verifica ed autorizzazione sismica a norma di legge = €. 3500,00

Il Valore di stima, a corpo, dell'immobile riferito alla sua intera proprietà, risulta di € 155.575,00

Arrotondato ad € 156.000,00 (eurocentocinquantaseimila/00)

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo 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 precisione 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;

Nel caso di specie risulta pignorata la quota di 1/1 sull'intero di unità immobiliare sita nel Comune di Forlì, (FC) Corso della Repubblica n. 44/B, distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 181 con la particella 115 sub.48, graffata alla particella 217, sub.24;**

il tutto intestato a ***** C.F. ***** – proprietà per 1/1;

il quale, per le caratteristiche oggettive che presenta, **non è divisibile.**

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

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Porzione di fabbricato misto (residenziale, commerciale, direzionale), sito in Comune di Forlì, Corso della Repubblica n.44/B, costituita da un negozio posto al piano terra del fabbricato con accesso dalla corte. Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato.

All'unità commerciale si accede dalla corte comune interna che si apre direttamente sui portici ad uso pubblico lungo il corso, all'interno della quale si affacciano le vetrine delle attività commerciali. L'unità commerciale, costituita da due vani principali e servizio igienico risulta così distribuita: due vani principali in successione posti a quota differente e di cui il secondo privo di vetrina ma con finestra sulla corte interna condominiale ed un servizio igienico con antibagno e finestra.

L'unità presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i due vani principali sono stati suddivisi, a loro volta, tramite la realizzazione di

tramezzature in cartongesso, il locale d'accesso ha pavimento in cemento verniciato mentre il secondo vano ha pavimenti in gres, in entrambi i locali, come detto, sono state realizzate pareti in cartongesso nonché scaffalature e controsoffitti anch'essi in cartongesso. Gli infissi esterni (compresa la vetrina) sono in alluminio con vetro-camera (nel bagno l'infisso è in PVC). I sanitari del bagno sono in vetro-china.

Gli impianti risultano funzionanti e le utenze sono attive (impianto d'allarme funzionante) : si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 101,00 ca. si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

La superficie commerciale complessiva è di mq 101,00 circa.

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio

il valore locativo dell'immobile è di 11.90 € / mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 101,00 x €. 11.90 = **€. 1201,90 (canone mensile arrotondato = €. 1200,00).**

23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere una unità immobiliare ad uso commerciale all'interno di un complesso residenziale. A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritiene il bene immobile non divisibile.

LOTTO UNICO.

24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- ***** C.F. *****



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;

Omissis

26) acquisisca inoltre il certificato 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;

Omissis

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

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;

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persona giuridica, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

29) formuli tempestivamente eventualmente istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

Non sono state richieste proroghe al termine di deposito della perizia.

19di 21

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

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

31) provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.

Entro il termine assegnato, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;



34) ALLEGATI

DOC. 1)	VERBALE DI SOPRALLUOGO 1° accesso
DOC. 2)	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
DOC. 3)	FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
DOC. 4)	ATTO DI PROVENIENZA
DOC. 5)	RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOCATASTALI
DOC. 6)	CDU
DOC. 7)	RILIEVO DIFFORMITA' ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
DOC. 8)	APE Lotto

Forlì, 30 luglio 2021

Con osservanza



L'Esperto Stimatore

