

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ

Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Fabio SANTORO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare
N. 356/2017 RG. ES.

PROMOSSA DA

(
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Forlì, 26 Febbraio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 356/2017 R.G. ES.



Nell'udienza del 14/09/2019 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati da ----- situati nel Comune di Meldola, di proprietà dei signori ----- e ----- il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta su p.c.t..

N.	QUESITO	PAG.
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	12
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	12
5	PLANIMETRIE CATASTALI	13
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	13
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	13
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	14
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	14
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	14
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	14
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	15
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	15
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	16
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	16
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	16
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	18
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCATASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	18
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI CULTURALI	18
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	19
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	20
22	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	21
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	21
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	21
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	21
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	21
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	22
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	22
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	22
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	22
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO	22



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.

I debitori esegutati venivano avvisati a mezzo raccomandata a.r. che in data 14/09/2019 il sottoscritto era stato nominato esperto stimatore nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei loro confronti da ----- e che avrebbe eseguito il sopralluogo il giorno 23/10/2019 alle ore 13,30' congiuntamente al custode giudiziario, Avv. -----; qualora non avessero consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il giorno 23/10/2019 veniva eseguito il sopralluogo alla presenza del custode, dei debitori esegutati e del loro figlio, signor -----.

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.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Meldola al foglio di mappa n.3, particella 117 con i seguenti subalterni:

Sub	Categ.	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
21	A/3	3	Via Rossini n.1 – Piano T	Vani 6	€ 604,25
11	C/6	2	Via Roma n.131 – Piano T	mq 35	€ 99,42

intestati a:

- -----, nato a -----, c. f.: -----

- -----, nata a -----, c. f.: -----

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Meldola al foglio di mappa n 3 con la particella 117 di mq 572 "Ente Urbano"

L'immobile confina con via Rossini, via Roma, particelle 19 e 22, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di una palazzina condominiale, con annessi un'autorimessa ed un ripostiglio-lavanderia in corpo di fabbrica staccato, sito nel Comune di Meldola, via Rossini n.1/A, angolo via Roma n.131, in una zona a prevalente destinazione residenziale all'interno della cerchia del centro storico.



Prospetto su via Rossini



Prospetto su via Roma, angolo via Rossini





Prospetto su via Roma

L'edificio, costruito negli anni 1970-1971, si sviluppa su due piani fuori terra nel fronte prospiciente via Rossini e tre piani fuori terra nel fronte su via Roma ed è costituito da tre appartamenti, un bar e due autorimesse.

La struttura portante è in muratura da cm 30 di spessore e solai in laterocemento, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto è a due acque con manto di copertura in tegole e lattoneria in rame.

Le facciate sono tinteggiate lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono buoni.

L'appartamento, con accesso indipendente, ha una superficie complessiva, al lordo della muratura, di mq 126 circa ed un'altezza di mt 3,00 ed è costituito da: ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, ed un bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di media qualità ed in legno nelle camere da letto; le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica di media qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in legno naturale tipo noce chiaro, gli infissi esterni sono in legno naturale con vetri camere e sono provvisti di scuroni in legno verniciato.

L'area scoperta, di pertinenza dell'appartamento, è recintata su tutti i lati ed è prevalentemente pavimentata con lastre in porfido ad opus incertum ed in parte tenuta a verde.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, telefonico, tv e di riscaldamento indipendente con caldaia murale a gas e radiatori in acciaio.

Il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.





Ingresso



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Soggiorno



Disimpegno





Camera



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Bagno



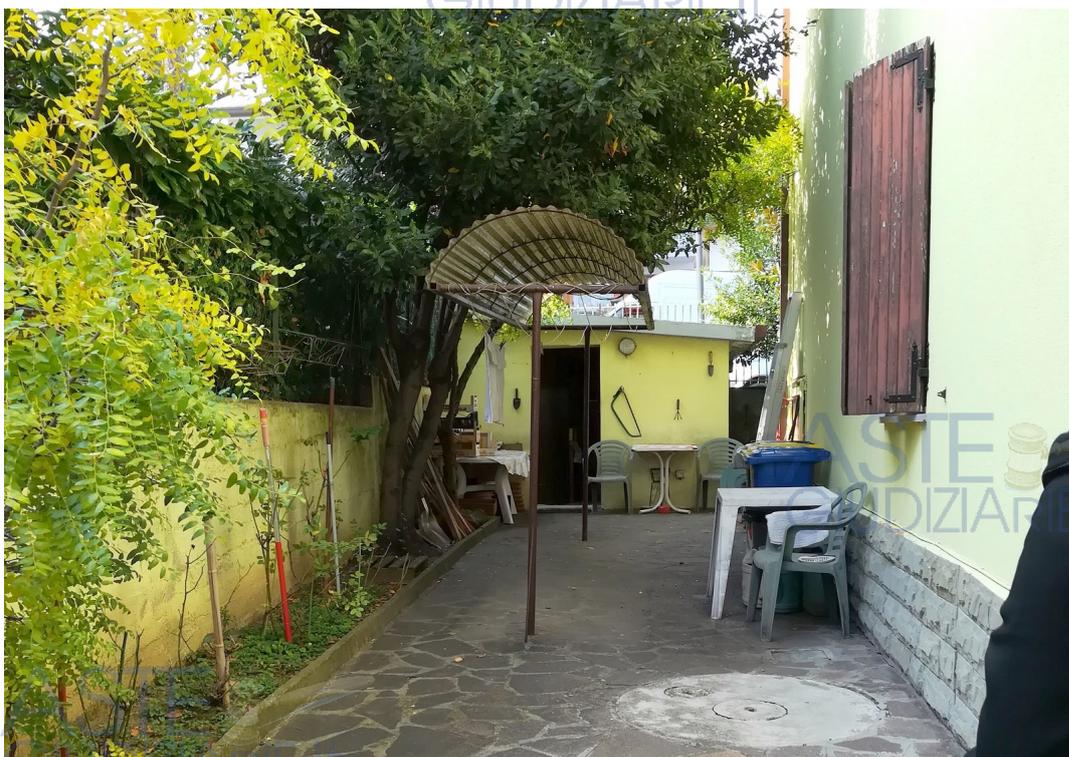
Ripostiglio

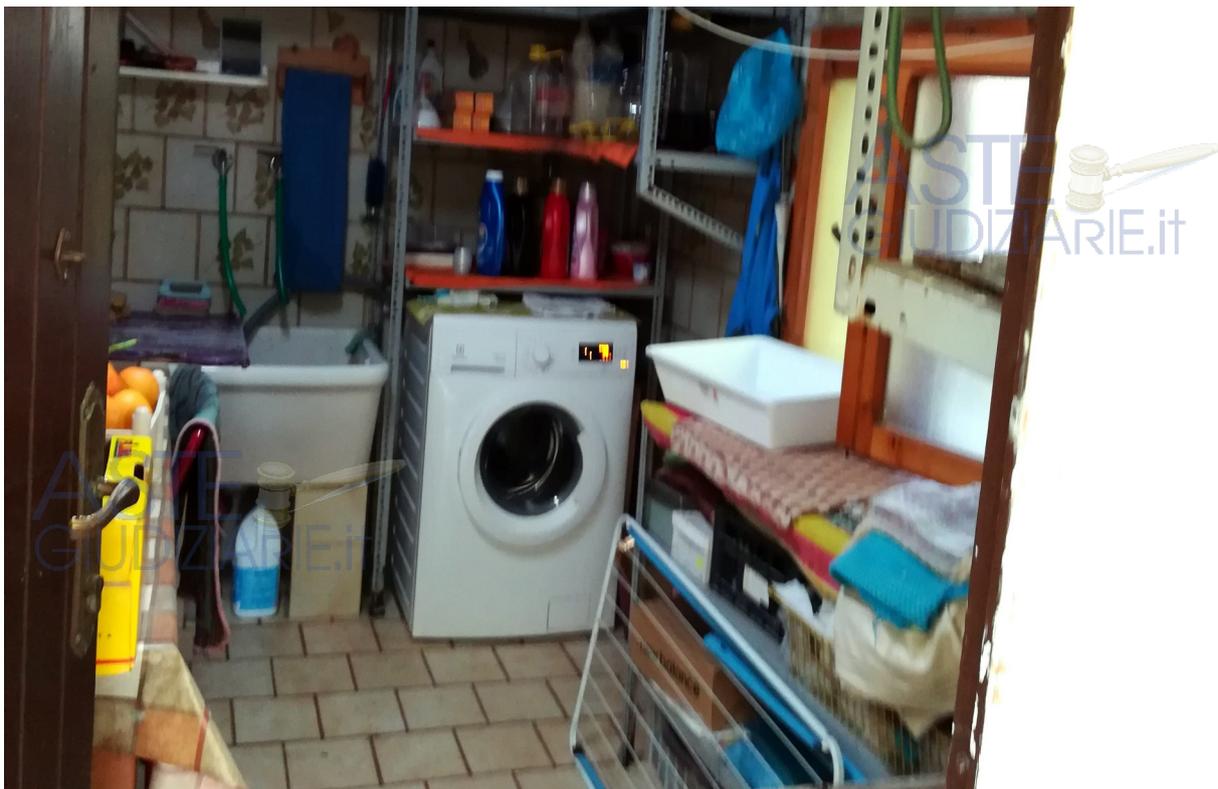




Terrazzo

Il corpo accessorio ad uso lavanderia-ripostiglio ha una superficie di mq 13 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 2.10; le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in ceramica di discreta qualità, il tutto in normale stato di manutenzione.





Lavanderia - ripostiglio

L'autorimessa, a con accesso da via Roma ha una superficie lorda di mq 41 circa ed un'altezza di mt 2,30, il pavimento è in battuto in cemento e le pareti sono tinteggiate, lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono mediocri.





Autorimessa

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.*

Antecedentemente al ventennio i beni pignorati risultavano di proprietà dei debitori esecutati, -----, nato a ----- per ½ della piena proprietà e -----, nata a ----- per ½ della piena proprietà, coniugi in regime di comunione dei beni, avendoli acquistati dal signor -----, nato a Meldola il -----, con atto di compravendita del Notaio Dott. ----- in data 29/12/1989, rep. 26458/7018, trascritto a Forlì il 16/01/1990 agli articoli 511, 512 e 513.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 19/01/2005. **(Allegato B)**

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.**

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. -----, aggiornato al 10/11/2017.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 20/02/2020 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sull'immobile pignorato.

Si allega la visura ipotecaria al 20/02/2020 **(Allegato C)**

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

Si allegano due planimetrie catastali, un elaborato planimetrico con elenco subalterni ed un estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

7) riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

L'appartamento è occupato dai debitori esegutati.

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

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

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

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

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

Non vi sono spese condominiali in quanto l'edificio non è costituito in condominio.
Relativamente al bene pignorato non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

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.**

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di Meldola, la destinazione urbanistica della particella 117 del foglio di mappa n.3 del Catasto Terreni del Comune di Meldola, di mq 572, è classificata “**CAPO 3.2 – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE**” la cui disciplina è la seguente:

Articolo 3.2.1 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 LR 20/2000)

Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il RUE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che com-

prendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

a) Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazione di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.

b) Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera.

c) Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza.

d) Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassissima densità edilizia non contigui all'area urbana centrale o nelle frazioni.

e) Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente PRG.

f) Porzioni urbane destinate a verde pertinenziale agli edifici circostanti.

Si allega l'estratto della tavola **P 1.1** del RUE del Comune di Meldola (**Allegato E**)

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie inferiore a mq 5.000, pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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

Come indicato al punto precedente non occorre allegare il certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento, in quanto l'area di sedime del fabbricato ha una superficie inferiore a 5.000 mq.

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



di conformità degli impianti accessori.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione pignorata, è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n. 1132 del 03/10/1969 e relativo Certificato di Abitabilità n. 1132 del 13/12/1971.

Il fabbricato è stato ampliato in base alla Licenza Edilizia n. 1857 del 24/04/1974

Per il cambio d'uso da garage a bar e deposito bar è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 231 del 29/12/1988.

Per il cambio d'uso da garage a laboratorio gelateria è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.2 del 20/02/1988 e successiva Variante n.2/88 del 26/03/1988 e relativo Certificato di Abitabilità protocollo n.4095 del 18/04/1988. *(Allegato F)*

Nel sopralluogo sulla scorta degli elaborati di progetto e della planimetria catastale è stata rilevata la seguente difformità: "al posto dei due balconi presenti sul fronte prospiciente via Roma, è stato realizzato un unico terrazzo sul solaio



di copertura del sottostante bar di altra proprietà". Le opere realizzate non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto



approvato.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti, perché al momento della costruzione del fabbricato non erano previsti.

14) *in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Le opere realizzate abusivamente non sono sanabili, pertanto dovranno essere ricostruiti i due balconi con un costo stimato di circa € 3.000,00 che verranno detratti dal valore dell'immobile

Non state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 14).

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.*

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli*



edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

Si allega l'Attestato della Prestazione Energetica redatto dall'Ing. VENTURI Enrico che lo ha predisposto su incarico specifico del sottoscritto. *(Allegato a parte)*.

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.

L'immobile non è esente dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E..

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

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Meldola.

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



specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul



venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche i riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 1.200,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>		126,40	<i>Superficie comm. mq</i>
<i>Abitazione</i>	126,40	1,00	126,40
<i>Balconi</i>	18,20	0,40	9,60
<i>Lavanderia-ripostiglio</i>	13,00	0,60	7,80
<i>Autorimessa</i>	41,30	0,70	28,91
<i>Area scoperta</i>	74,60	0,10	7,46
Totale	118,32		180,17
TOTALE mq 180,17x € 1.200,00/mq = € 216.204,00			

che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **194.583,60** a cui vanno detratti € 3.000,00 per ripristino balconi: € 194.583,60 – 3.000,00 = € **191.583,60**.

Il suddetto importo arrotondato a € **190.000,00 (CENTONOVANTAMILAMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Non sono state pignorate quote, ma l'intera proprietà.

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.*

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento di ampie dimensioni al piano terra di una palazzina costituita da tre appartamenti ed un bar, con corte pertinenziale di uso esclusivo ed un'ampia autorimessa, a ridosso del centro storico.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sia dell'appartamento, che dell'intero l'edificio sono buoni.

L'appartamento, provvisto di impianto di riscaldamento autonomo, è costituito da cinque camere, un cucinotto ed un bagno, oltre ad un'ampia autorimessa, una lavanderia-ripostiglio ed una corte di uso esclusivo.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 600/700 al mese.

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 pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**

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

Il codice fiscale dei debitori esecutati sono i seguenti:

- -----: -----

- -----: -----

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.*



I debitore esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni, come riportato nell'estratto di matrimonio allegato. *(Allegato H)*

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.*

L'immobile pignorato è occupato dai debitori esecutati.

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 vi sono cause pendenti.

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

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

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

Non sono state richieste proroghe e la perizia viene depositata rispettando il termine concesso.

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

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso, ovvero entro il 03/03/2020.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta*



ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il custode ed i creditori costituiti sono stati avviati a mezzo p.e.c. dell'avvenuto deposito telematico, al debitore esecutato la perizia è stata inviata per e-mail, come richiesto nel sopralluogo.

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica*, il presente elaborato, costituito da n. 23 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 17 foto inserite all'interno dell'elaborato
- Allegato A - Bando di vendita
- Allegato B - Atto di compravendita
- Allegato C - Visura Ipotecaria
- Allegato D - Planimetrie catastali
- Allegato E - Estratto tavola P1.1 del RUE
- Allegato F - Titoli Edilizi
- Allegato G - Estratto dell'atto di matrimonio

Architetto Fabio Berni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

