



TRIBUNALE DI FORLÌ



Relazione di stima per l'E.I. n° 10/23

R.G. Es. Imm.



Giudice dell'Esecuzione:



Promossa da



contro



Il C.T.U.





Forlì, 15/03/2024



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.6
3.	Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.8
4.	Iscrizioni, trascrizioni	Pag.8
5.	Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.9
6.	Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.9
7.	Stato di possesso dell'immobile	Pag.9
8.	Formalità, vincoli, ecc	Pag.10
8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.10
8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.10
9.	Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.10
10.	Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.11
11.	Destinazione urbanistica e CDU	Pag.11
12.	Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.11
13.	Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.11
13.1	Irregolarità e difformità	Pag.12
14.	Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.12
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 obbligo dell'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.13
20.	Proceda alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.13
20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.13
20.2	Metodologia	Pag.14
20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.14
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 od 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.19
26.	Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.19
27.	Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.19
28.	Regime fiscale dell'immobile	Pag.19
29.	Istanza di proroga	Pag.19
30.	Deposito dell'elaborato peritale	Pag.19
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 23/10/20

ASTE GIUDIZIARIE®
a ex art 569 e/o 600 c

- visure e verifiche immobili in data

- ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AL QU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

la data indicata. (v. al.

go) **ASTE**
GIUDIZIARIE®

go) **ASTE**
GIUDIZIARIE®

1. Unità Im Comune

- no piano di edificio
Giudiziarie®
pressa autorimessa e

provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

2. Unità Immobiliare residenziale posta al piano terra di edificio condominiale sito in Comune di Longiano, Via Mistadella n.27, con annessa autorimessa esclusiva posta al piano interrato, oltre ad accessori tra cui la corte esclusiva e con i relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi vengono suddivisi in **N°2 LOTTI**.



Via Mistadella n.27, Longiano- FC – Inquadramento geografico

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

a) Dati catastali

I beni risultano distinti al C.F. del Comune di Longiano con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
13	773	4	A/3	3	3 vani	Totale: mq. 40 totale escluse aree scoperte: 36 mq

Indirizzo: Via Mistadella n.27: Piano T

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
13	773	22	C/6	1	14 mq	Totale: mq. 16

Indirizzo: Via Mistadella: Piano S1

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
13	773	10	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 75 totale escluse aree scoperte: 69 mq

Indirizzo: Via Mistadella n.27: Piano 1

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale
13	773	27	C/6	1	24 mq	Totale: mq. 26

Indirizzo: Via Mistadella: Piano S1

Intestati a:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3.

(ved. Allegato 2.1 Lotto 1- Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, Elenco subalterni, Estratto di mappa, planimetrie - Allegato 2.2 Lotto 2- Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, Elenco subalterni, Estratto di mappa, planimetrie)

b) Confinanti

Il bene confina con:

- Ragione: Fg. 13 part. 773 sub. 26,28,21,23,3,5,11, parti comuni;

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 di RAFFRONTO

Catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
Atto di Pignoramento e	13	773	4	A/3	3	3 vani	
	13	773	10	A/3	3	4 vani	
	13	773	22	C/6	1	Mq.14	
	13	773	27	C/6	1	Mq.24	
Dati catastali acquisiti	13	773	4	A/3	3	3 vani	Totale: mq. 40 totale escluse aree scoperte: 36 mq
	13	773	10	A/3	3	4 vani	Totale: mq. 75 totale escluse aree scoperte: 69 mq
	13	773	22	C/6	1	Mq.14	Totale: mq. 16
	13	773	27	C/6	1	Mq.24	Totale: mq. 26

2.3 Descrizione dell'immobile

LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.10 e 27)

Il lotto è costituito da un appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, completo di box auto privato posto al primo piano sottostrada, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale composto da n°20 unità abitative, n°1 magazzino/deposito e n°20 autorimesse oltre a proporzionali diritti di comproprietà sui B.C.N.C..

Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra e due piani interrati.

Esternamente presenta prospetti in parte intonacati ed in parte con mattoni a vista: i fronti sono movimentati da balconi e sporti di gronda, le coperture a doppia falda, "a capanna", sono marcate da un massiccio cornicione in cemento.

L'appartamento (sub.10) posto al primo piano risulta così distribuito: piccola zona d'ingresso collegata direttamente al soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi. Per quanto riguarda le finiture sono presenti: infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il bagno, con rivestimento ceramico alle pareti, è dotato di sanitari in vetro-china: gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno (nel balcone della zona giorno) ed elementi radianti privi di termo-valvola.

Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi buono. Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità¹.

L'autorimessa (sub.27) risulta essere un ampio locale a pianta rettangolare, con una piccola nicchia in prossimità del portone d'ingresso. Le finiture possono essere definite ordinarie e tipiche per la tipologia di locale con pavimento in battuto di cemento, portone in lamiera zincata, da un punto di vista impiantistico troviamo un punto luce, un punto presa ed un rubinetto per l'adduzione dell'acqua. Nella porzione ad est è presente una tubatura di scarico a vista proveniente dai piani

¹ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



superiori, sulle pareti ad est e su buona parte del soffitto vi sono evidenti tracce di infiltrazioni. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti (si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica **(Allegato 3.1 Lotto 1).**

LOTTO 2 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.4 e 22)

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano terra di edificio condominiale, completo di corte esclusiva e di box auto privato posto al primo piano sottostrada, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale composto da n°20 unità abitative, n°1 magazzino/deposito e n°20 autorimesse oltre a proporzionali diritti di comproprietà sui B.C.N.C..

Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra e due piani interrati.

Esternamente presenta prospetti in parte intonacati ed in parte con mattoni a vista: i fronti sono movimentati da balconi e sporti di gronda, le coperture a doppia falda, "a capanna", sono marcate da un massiccio cornicione in cemento.

L'appartamento (sub.4) posto al piano terreno risulta così distribuito: Soggiorno/cucina, antibagno, bagno, camera da letto e corte esclusiva. Per quanto riguarda le finiture sono presenti: infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il bagno, con rivestimento ceramico alle pareti, è dotato di sanitari in vetro-china: gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno (nella porzione pavimentata della corte esterna che risulta parzialmente protetta dal balcone dell'unità soprastante) ed elementi radianti privi di termo-valvola.



Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità².

L'autorimessa (sub.22) risulta essere un locale a pianta rettangolare. Le finiture possono essere definite ordinarie e tipiche per la tipologia di locale con pavimento in battuto di cemento, portone in lamiera zincata, da un punto di vista impiantistico troviamo un punto luce, un punto presa ed un rubinetto per l'adduzione dell'acqua. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3.2 Lotto 2**).

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

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà di:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3.

In virtù di successione ereditaria legittima in morte di *****, deceduta il 31 luglio 2017, registrata a Cesena il 27 aprile 2018 al n.31120 vol.88888.

Precedentemente di proprietà di ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1.

(Ved. Allegato 4 – Provenienza: Dichiarazione di successione e Compravendita)

4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto della Certificazione Notarile redatto dal Notaio ***** aggiornato alla data 22 febbraio 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

² Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.LL. di Forlì aggiornate a tutto il 23/02/2024, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. Nel ventennio non risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 c.c., in quanto non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di *Casadei Graziella*. **(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 2.1 e 2.2).**

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 occupati in virtù di contratti di locazione ad uso abitativo.

- **Lotto 1** - Con riferimento agli immobili catastalmente identificati al **Fg.13 p.Ila 773 Sub.10 e 27**, gli stessi risultano occupati in virtù di Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 19 maggio 2021 e registrato in data 21 maggio 2021 (anteriamente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 4 con inizio dal 01 giugno 2021 e scadenza in data 31 maggio 2025 con possibilità di tacito rinnovo salvo recesso anticipato per le parti tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima della scadenza. Il canone annuo è pari ad €6.360,00 da corrispondere in rate mensili, di pari importo (€/mese 530,00), entro i primi tre giorni del mese di competenza senza che sia indicata la modalità di corresponsione del canone (es. bonifico bancario, ecc.). L'importo del canone risulta congruo. **(v. allegato 7.1 – Contratto di locazione – Lotto 1).**
- **Lotto 2** - Con riferimento agli immobili catastalmente identificati al **Fg.13 p.Ila 773 Sub.4 e 22**, gli stessi risultano occupati in virtù di Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 02 ottobre 2021 e registrato in data 17 novembre 2021 (anteriamente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 4 con inizio dal 02 ottobre 2021 e scadenza in data 01 ottobre 2025 con possibilità di tacito rinnovo salvo recesso anticipato per le parti tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima della

scadenza. Il canone annuo è pari ad €.4.800,00 da corrispondere in rate mensili, di pari importo (€/mese 400,00), entro il giorno 15 senza che sia indicata la modalità di corresponsione del canone (es. bonifico bancario, ecc.). L'importo del canone risulta congruo.

(v. allegato 7.2 – Contratto di locazione – Lotto 2).

8. Formalità, vincoli, ecc..

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

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 degli immobili qua..(regolamenti e simili).

8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

I beni non risultano vincolati 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 P.R.G. e/o altri strumenti di pianificazione³ **(v. allegato 8 – convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione Rep.n.121.098)**, 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 R.U.E. del Comune di Longiano, per futuri interventi edilizi.

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 all'interno del quale sono situate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è costituito in condominio.

³ La costruzione del fabbricato deriva da una convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Rep.n.121.098.

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

I beni immobili pignorati sono parte di un fabbricato costituito in condominio. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale è emerso, che lo scaduto ad oggi è pari ad € 1.293,34 come da documentazione trasmessa dall'Amministratore condominiale. Sono pervenute, allo scrivente, informazioni in merito ad eventuali spese straordinarie ancora da deliberare come da Verbale di assemblea del 14/11/2023. **(v. allegato 9 – Comunicazione Amministratore e verbale assemblea del 14/11/23).**

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), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

La particella di terreno distinta al Fg. 13 con il mappale 773 ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. vigente dal 22/03/2017

-zona residenziale di completamento edificata B1

Vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico: mappale marginalmente interessato da fascia di rispetto paesaggistico (corso d'acqua Rio Baldona).

Per maggiori dettagli **(v. allegato 10– C.D.U.)**

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 Longiano ha evidenziato quanto segue:

1. Concessione edilizia n. 3595 del 26/09/1998 Prot.n.10583 per costruzione costruzione di fabbricato di civile abitazione;
2. Autorizzazione di Variante n.3595/1 del 22/03/2000 Prot. N. 3714 a Concessione edilizia n. 3595 del 26/09/1998;
3. D.I.A. n. 406 del 28/03/2000 Prot. N.3972 in variante a Concessione edilizia n. 3595 del 26/09/1998;
4. Certificato di Abitabilità N. 1037 del 14/09/2011 Prot. N.10004.

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 non sono emerse difformità rilevanti sia edilizie che catastali. Al piano interrato le altezze utili interne ai due subalterni 22 e 27 risultano inferiori rispetto a quanto indicato nei titoli edilizi e negli elaborati catastali: situazione generalizzata a tutto il piano interrato adibito ad autorimessa. Il tutto graficamente identificato negli schemi allegati **(v. allegati 11.1 e 11.2 – Rilievo e raffronto)**

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per quanto descritto al precedente punto 13.1 non è prevista la necessità di sanatorie.

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

I beni immobili oggetto della presente perizia risultano nella piena disponibilità di:

- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- ***** Diritto di: Proprieta' per 1/3.

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

LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.10 e 27)

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Longiano al foglio 13 con la particella 773 sub 10 risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/02/2024 valido fino al 15/02/2034 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 197,73 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-530878-2024. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 12.1).**

LOTTO 2 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.4 e 22)

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Longiano al foglio 13 con la particella 773 sub 4 risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica. L'esperto stimatore ha proceduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 15/02/2024 valido fino al 15/02/2034 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 318,56 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-530839-2024. Soggetto certificatore *****. Si produce in duplice copia. **(v. allegato 12.2).**

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

Si dichiara inoltre , relativamente agli immobili di seguito identificati ed elencati:

Autorimessa (Fg13 part.773 sub.27) – Lotto 1 e Autorimessa (Fg13 part.773 sub.22) – Lotto 2

Che

ai sensi della legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che le dette tipologie di immobili risultano escluse dalla redazione dell'APE in quanto ricadenti nella seguente categoria:

1. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali:

- box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

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

Omissis.

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 dei beni immobili 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 suddiviso in N°2 LOTTI. 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 accessori.

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.

LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.10 e 27)

Market Comparison Approach (**ved. All.13.1 –sintesi elaborazione MCA – Lotto 1**)

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 Variabile	[Stima a Market Comparison Approach]	
	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	156.823,53

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 155.000,00 €
(Diconsi Eurocentocinquantacinquemila/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:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	155.000,00
Valore commerciale con 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)		15.500,00
Valore commerciale con riduzione dovuta alle difformità edilizie		000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.139.500,00**

Il valore di mercato sull'intero, determinato a corpo e non a misura, risulta essere determinato in totali

Valore Lotto 1 €139.500,00 (eurocentotrentanovemilacinquecento/00)

LOTTO 2 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.4 e 22)

Market Comparison Approach (*ved. All.13.2 – sintesi elaborazione MCA – Lotto 2*)

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	94.094,10

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 90.000,00 €
(Diconsi Euronovantamila/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:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	90.000,00
Valore commerciale con 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)		9.000,00
Valore commerciale con riduzione dovuta alle difformità edilizie		000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.81.000,00**

Il valore di mercato sull'intero, determinato a corpo e non a misura, risulta essere determinato in totali

Valore Lotto 2 €81.000,00 (euroottantunomila/00)

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

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote ma, data la natura dei beni immobili, gli stessi, risultano comodamente suddivisibili in N.2 LOTTI.

Nello specifico:

- **LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.10 e 27)**
- **LOTTO 2 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.4 e 22)**

22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.10 e 27)

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

un appartamento posto al primo piano di edificio condominiale, completo di box auto privato posto al primo piano sottostrada, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale composto da n°20 unità abitative, n°1 magazzino/deposito e n°20 autorimesse oltre a proporzionali diritti di comproprietà sui B.C.N.C.. Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra e due piani interrati. Esternamente presenta prospetti in parte intonacati ed in parte con mattoni a vista: i fronti sono movimentati da balconi e sporti di gronda, le coperture a doppia falda, "a capanna", sono marcate da un massiccio cornicione in cemento.

L'appartamento (sub.10) posto al primo piano risulta così distribuito: piccola zona d'ingresso collegata direttamente al soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi. Per quanto riguarda le finiture sono presenti: infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il bagno, con rivestimento ceramico alle pareti, è dotato di sanitari in vetro-china: gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno (nel balcone della zona giorno) ed elementi radianti privi di termo-valvola. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi buono. Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità.

L'autorimessa (sub.27) risulta essere un ampio locale a pianta rettangolare, con una piccola nicchia in prossimità del portone d'ingresso. Le finiture possono essere definite ordinarie e tipiche per la tipologia di locale con pavimento in battuto di cemento, portone in lamiera zincata, da un punto di vista impiantistico troviamo un punto luce, un punto presa ed un rubinetto per l'adduzione dell'acqua. Nella porzione ad est è presente una tubatura di scarico a vista proveniente dai piani superiori, sulle pareti ad est e su buona parte del soffitto vi sono evidenti tracce di infiltrazioni. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti (si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

LOTTO 2 – Appartamento con autorimessa (Fg13 part.773 sub.4 e 22)

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

un appartamento posto al piano terra di edificio condominiale, completo di corte esclusiva e di box auto privato posto al primo piano sottostrada, il tutto all'interno di un fabbricato condominiale composto da n°20 unità abitative, n°1 magazzino/deposito e n°20 autorimesse oltre a proporzionali diritti di comproprietà sui B.C.N.C.. Il fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra e due piani interrati. Esternamente presenta prospetti in parte intonacati ed in parte con mattoni

a vista: i fronti sono movimentati da balconi e sporti di gronda, le coperture a doppia falda, “a capanna”, sono marcate da un massiccio cornicione in cemento.

L'appartamento (sub.4) posto al piano terreno risulta così distribuito: Soggiorno/cucina, antibagno, bagno, camera da letto e corte esclusiva. Per quanto riguarda le finiture sono presenti: infissi esterni in legno con vetrocamera e sistema oscurante con tapparelle in pvc, pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il bagno, con rivestimento ceramico alle pareti, è dotato di sanitari in vetro-china: gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta all'esterno (nella porzione pavimentata della corte esterna che risulta parzialmente protetta dal balcone dell'unità soprastante) ed elementi radianti privi di termo-valvola. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto. Durante il sopralluogo sono emerse alcune lievi difformità.

L'autorimessa (sub.22) risulta essere un locale a pianta rettangolare. Le finiture possono essere definite ordinarie e tipiche per la tipologia di locale con pavimento in battuto di cemento, portone in lamiera zincata, da un punto di vista impiantistico troviamo un punto luce, un punto presa ed un rubinetto per l'adduzione dell'acqua. Per le Dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nel suo complesso. Considerando l'età e lo stato d'uso nel suo complesso, lo stato di manutenzione può dirsi discreto.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale porzione fa parte, tali per legge, regolamento, destinazione o titoli di provenienza tra cui gli enti comuni al fabbricato (sub.41, 42, 43) comprese le corti esterne (sub.44, 45), di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ..

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, gli stessi vengono suddivisi in N.2 LOTTI.

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

- *****
- *****
- *****

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

È stato acquisito l'Estratto di matrimonio e/o il Certificato di stato civile degli esecutati. (v. allegato 14).

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

È stato acquisito il Certificato degli occupanti. (v. allegato 15).

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.

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. 16); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A";

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione per sopralluogo*;

Allegato 2.1 - Documentazione catastale – lotto 1;

Allegato 2.2 - Documentazione catastale – lotto 2;

Allegato 3.1 – Doc. Fotografica – lotto 1;
Allegato 3.2 – Doc. Fotografica – lotto 2;
Allegato 4 – Dichiarazione di successione e Compravendita *;
Allegato 5 - Certificato Notarile*;
Allegato 6- Ispezione A.E*;
Allegato 7.1 – Contratto di locazione – lotto 1*;
Allegato 7.2 – Contratto di locazione – lotto 2*;
Allegato 8 - Convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione*;
Allegato 9 - Comunic. Amministratore e verbale assemblea*;
Allegato 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica*;
Allegato 11.1 Rilievo e raffronto Lotto 1;
Allegato 11.2 Rilievo e raffronto Lotto 2;
Allegato 12.1 - Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.) – lotto 1*;
Allegato 12.2 - Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.) – lotto 2*;
Allegato 13.1- sintesi elaborazione MCA – lotto 1*;
Allegato 13.2- sintesi elaborazione MCA – lotto 2*;
Allegato 14 - stato civile esecutati*;
Allegato 15 - Certificati degli occupanti*;
Allegato 16 –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, 15/03/2024

Il C.T.U.
