

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

\* \* \*



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.47.20 R.G.ES.



Sintesi:

**LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO - Comune di Premilcuore

**QUOTA PIGNORATA:** 1/1

**VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 70.300,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 63.250,00

Valore di locazione.....€ 230,00/mese



# PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.47/20 R.G.ES.

Indice



Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione immobile .....	pg.11
Proprietà dei beni.....	pg.17
Ispezione ipotecaria.....	pg.18
Analisi urbanistico-edilizia .....	pg.22
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.24
Stima del Valore Commerciale.....	pg.25
Stato Civile parte debitrice .....	pg.33
Conclusioni .....	pg.34



In data 08.07.2024, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 47/2020 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

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

**Quesito 1:** Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

All'avvocato dell'esecutata, in data 26.07.2024 veniva inviata la comunicazione tramite pec in cui si avvisava della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.47/2020; nella missiva si comunicava la necessità di procedere alla visita degli immobili oggetto di perizia fissando la data del sopralluogo il 24.09.2024.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quesito 2:** Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI**

**DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 03.02.2020, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.964, risultano essere situati nel Comune di Premilcuore (FC), come di seguito definiti:

### **Immobile:**

**Comune di Premilcuore, via Giacomo Matteotti**

- Immobile censito al NCEU, al Fg.33, part.IIe 140, 512, sub.6, cat.A/4 – *Abitazione di tipo popolare* – consistenza 3,5 vani;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

**A favore:**

**Contro:**

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

***Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .***

**DA CATASTO IMMOBILIARE:** Dalle Visure Catastali<sup>1</sup>, eseguite per SOGGETTO, la proprietà risulta essere sui beni così censiti al N.C.E.U. del Comune di Premilcuore:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.33, part.IIe 140, 512, sub.6, cat.A/4, cl.2, vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq.89, Superficie Catastale

<sup>1</sup> Visure per immobile del 08.12.2024;

Totale escluse aree scoperte<sup>2</sup> mq.72, Rendita € 180,76, viale Giacomo Matteotti, piano 2;

- Area scoperta censita al NCT, al Fg.33, part.512, Cat.Ente Urbano, superficie ha.00, are.09, ca.21;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subal terno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
NCEU	Premilcuore	1/1	33	140/512	6	A/4	2	89 mq.
NCT	Premilcuore	1/1	33	512	*	E.U.	*	mq.921

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

**ESTRATTO DI MAPPA**

**COMUNE DI PREMILCUORE- FG.33 PART.LLA 140-512**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

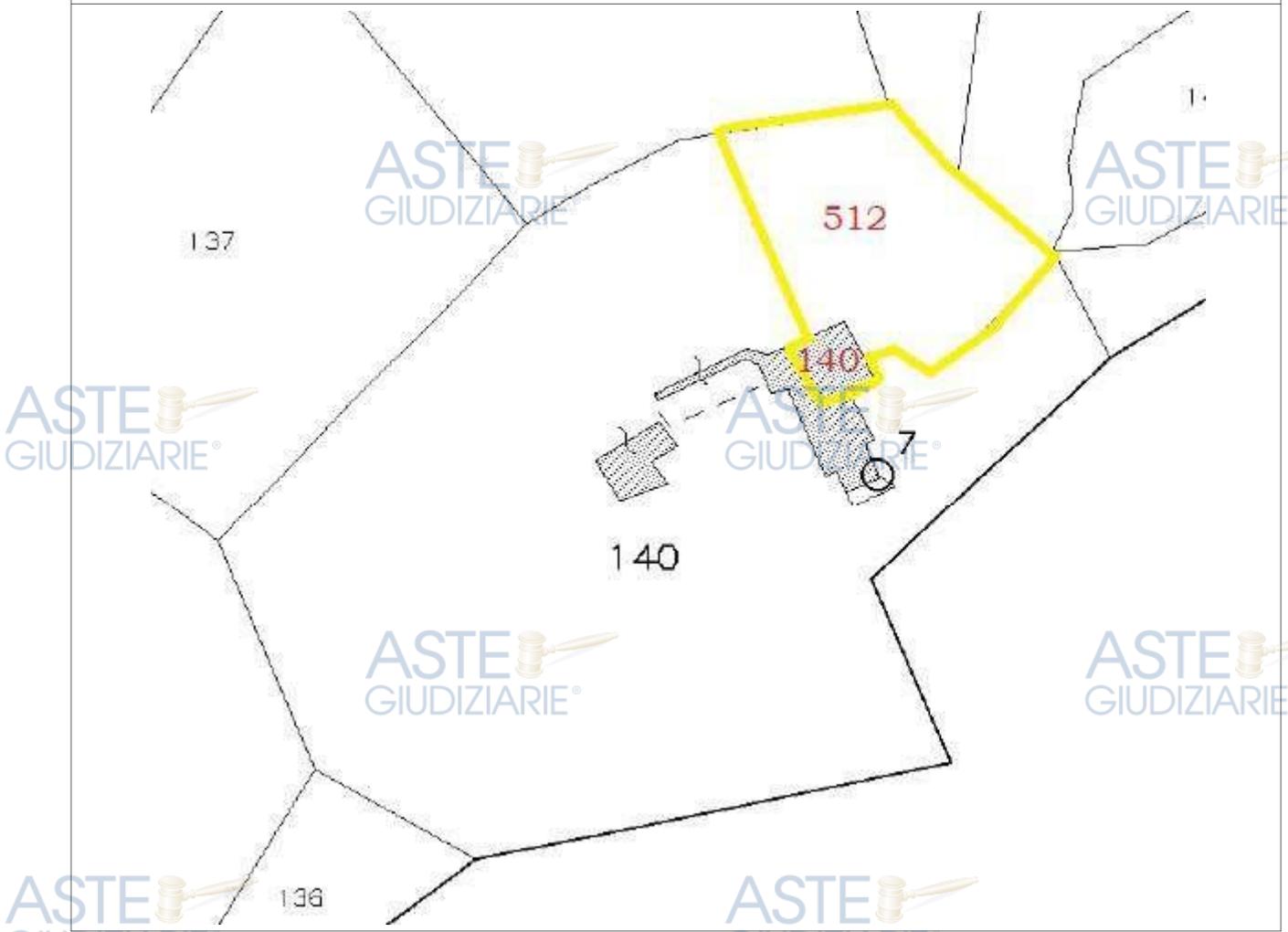
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

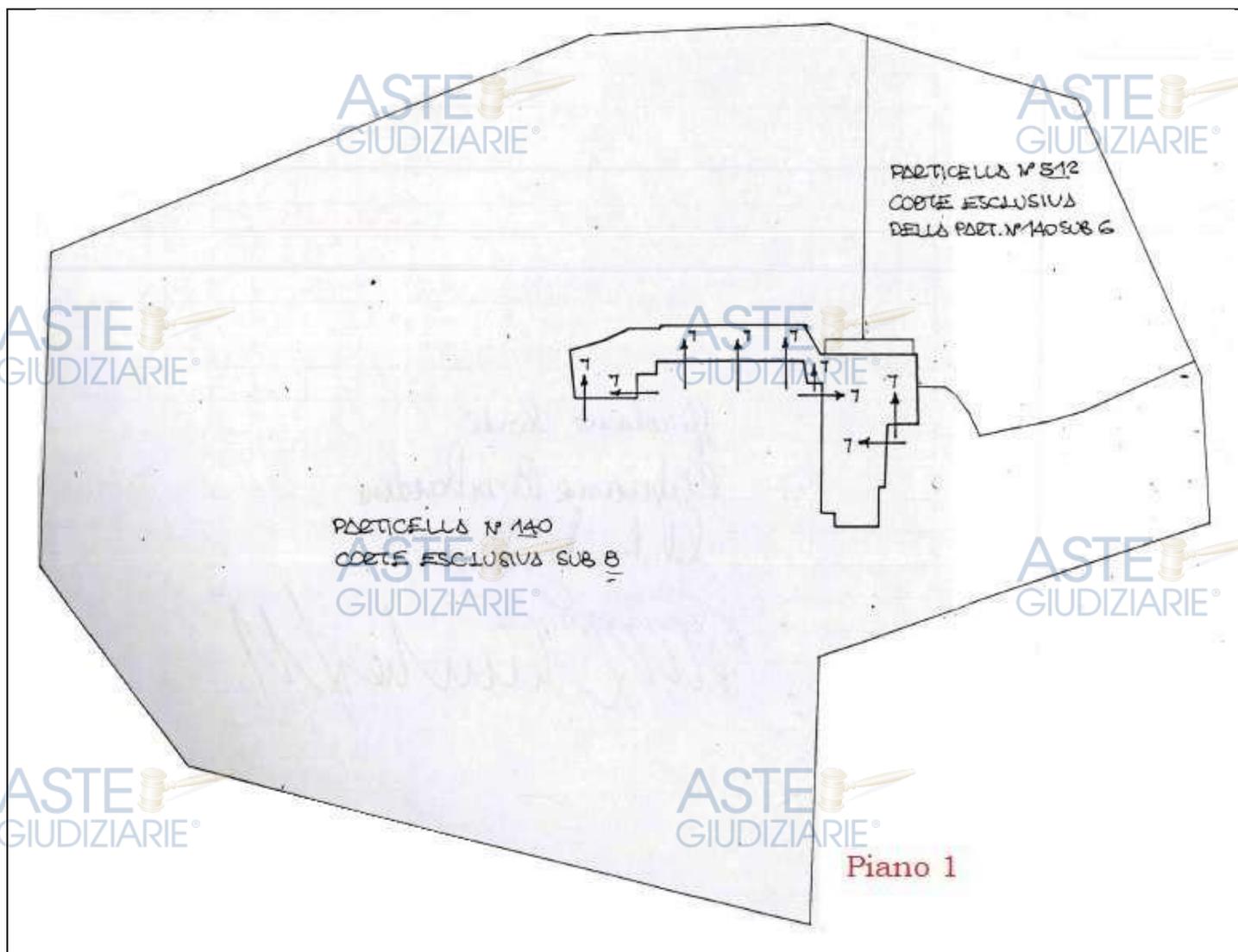
### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

#### ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PREMILCUORE		33	140			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3						Immobile Soppresso
4						Immobile Soppresso
5						Immobile Soppresso
6	VIALE GIACOMO MATTEOTTI	SNC	2			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
7	VIALE GIACOMO MATTEOTTI	SNC	2 - T-1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
8	VIALE GIACOMO MATTEOTTI	SNC	2 - T-1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE



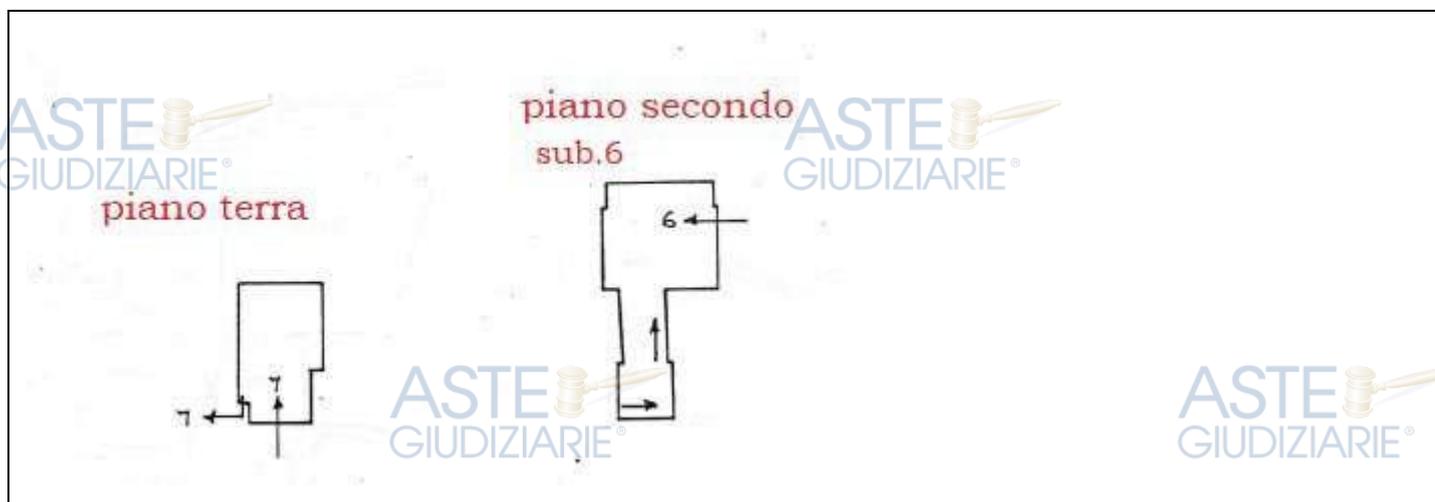
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

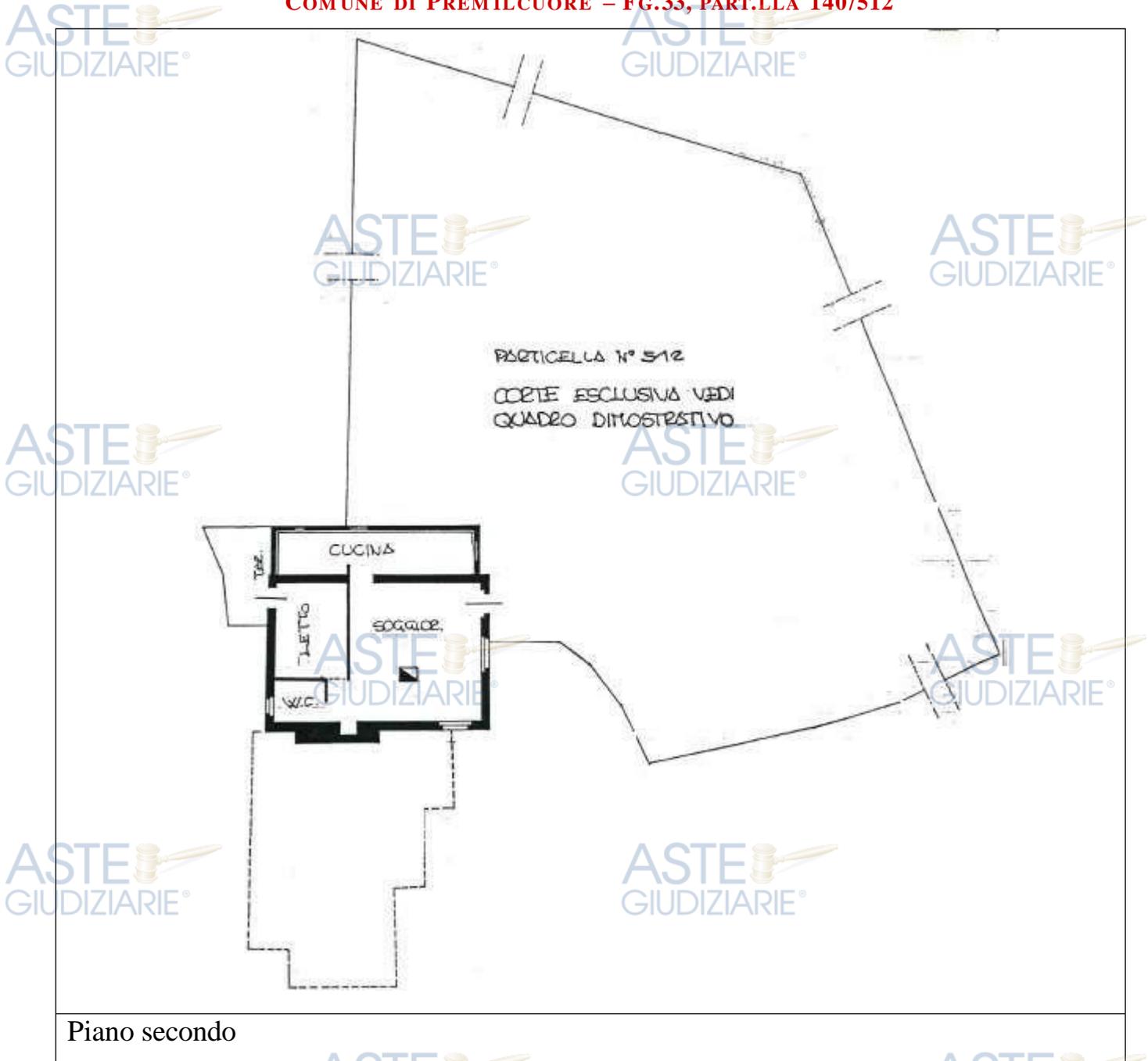


L'immobile, oggetto di pignoramento, è l'appartamento situato al piano secondo identificato al sub.6, e comprensivo dell'area di pertinenza esclusiva identificata con la particella 512.



## PLANIMETRIE CATASTALI

COMUNE DI PREMILCUORE – FG.33, PART.LLA 140/512



Piano secondo

L'appartamento è definito da ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto, w.c. e terrazzo.

Confini: I beni confinano, oltre che con l'immobile adiacente di altra proprietà e identificato ai subb.7, 8, anche con le part.lle 131, 132, 141, 143 e 229 del medesimo foglio catastale, salvo altri;

Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni censiti al Fg.33, part.140-512 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.



## DESCRIZIONE:

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



L'appartamento, oggetto di valutazione, è parte di un fabbricato bifamiliare riconosciuto oggi con il toponimo "casetto Briccolani" mentre nel Catasto Leopoldino (redatto tra il 1765 ed il 1835), lo stesso edificio viene indicato come "Le Valli". Da una veloce analisi visiva del complesso edilizio è evidente come l'edificio si sia sviluppato e strutturato intorno al nucleo originario di una cosiddetta "Torretta da Vigna" con un incremento laterale di un sistema strutturale cellulare a sviluppo verticale.



L'edificio, interamente ristrutturato, sorge alla sinistra del fiume Rabbi, a nord di Premilcuore, in una zona caratterizzata da estesi terrazzamenti contenuti da muri a secco.

L'accesso all'area è possibile attraverso il cancello carrabile posizionato in prossimità della Strada Provinciale 9 ter che, nel centro del paese, diventa Via Giacomo Matteotti; il percorso esistente che inizia dalla Via Matteotti e attraversa la corte 140 sub.8 (di altra proprietà) è oggetto di Servitù di passaggio a piedi e con automezzi, con diritto di parcheggio su un piccolo spiazzo della stessa particella, poi la servitù permette di proseguire solamente a piedi lungo la striscia di terreno che conduce, attraverso una mulattiera, alla corte esclusiva dell'abitazione (part.512), sulla quale si trova l'ingresso dell'appartamento.



Esternamente l'appartamento si presenta intonacato e privo di tinteggiatura, con scuroni lignei verniciati in colore verde alternati a vani finestra dotati di inferriate. Il manto di copertura è in pannelli di coppi di cemento. Internamente l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo con distribuzione e caratterizzazione dei vani definita da elementi in arredo e che definiscono un vano ingresso/soggiorno/pranzo di circa mq.30,00 (calpestabili), cucina circa mq.12,00 (calpestabili), camera da letto di circa mq.10,90 (calpestabili) e servizio igienico di circa mq.3,60 (calpestabili). E' presente un terrazzo di circa mq.8,56 (calpestabili) accessibile dalla "camera". L'altezza dei vani varia da circa cm.205 a circa cm.310 da terra.



La pavimentazione è in gres similcotto in tutto l'appartamento ad eccezione del servizio igienico dove sono presenti piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è in legno con travi a vista.

E' presente un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica nella "zona cottura" della cucina, oltre che nel servizio igienico; quest'ultimo è dotato di tutti i sanitari in ceramica con vasca.

Gli infissi sono in legno oppure in ferro a vetro singolo.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nei pressi della cucina e radiatori in alluminio. L'impianto termico è per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda e funziona a GPL con bombola posizionata esternamente nel retro del fabbricato.





Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati da personale competente in materia e messi a norma secondo le leggi vigenti.

Nella corte esterna esclusiva è presente un “serbatoio di accumulo” dotato di pompa, di acqua di scorta proveniente dall’acquedotto; la riserva di acqua è utilizzata quando la pressione all’interno dell’impianto idraulico dell’acquedotto non è sufficiente a fare arrivare l’acqua potabile all’abitazione.





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

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

## IMMOBILE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che l'esecutata è la proprietaria del bene per la piena proprietà.

L'esecutata diventa proprietaria del bene, oggi pignorato, a seguito dell'Atto di Compravendita redatto in data 27 aprile 2001 ai rogiti della Dott.ssa Maria Assunta Raspanti, Notaio in Forlì, rep.173859, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, il 03.05.2001, PG.6893 – 6894 art.li 4673-4674.

Con tale atto i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, vendono ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], coniugi<sup>3</sup> in regime di comunione dei beni, porzione del piccolo fabbricato a civile abitazione sito in Premilcuore, via G.Matteotti n.2 e costituito da: appartamento al secondo piano di due vani, cucina ed accessori con terrazzo a livello nonché area scoperta al piano terra di pertinenza esclusiva; la sola area scoperta, part.512 è censita al NCT del detto Comune al fg.33, part.512 di mq.921 categoria Ente Urbano. L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessorio, accessione e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con la comunione in ragione di millesimi 222 (duecentoventidue) su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, compresa l'area di sedime del fabbricato della superficie di circa mq.232 (duecentotrentadue) facente parte della maggior superficie della particella definitiva 140 del fg.33 (avente una superficie complessiva di

<sup>3</sup> TRASCRIZIONE del 16/06/2008 - Registro Particolare 6689 Registro Generale 11708  
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

mq.5.850) e senza diritto di proprietà sulla restante area scoperta di pertinenza esclusiva di altra unità del fabbricato di proprietà dei venditori.

Nell'atto di compravendita viene riportata anche la Servitù di Passaggio così indicata: i beni vengono venduti con la servitù attiva di passaggio a piedi e con automezzi attraverso la stradina esistente che inizia da Viale Matteotti sulla quale si apre il passo carraio, attraversa la corte 140 sub.8 (di pertinenza dell'altra unità di cui consta il fabbricato, di proprietà dei venditori) con diritto altresì di parcheggio sulla porzione costituente piccolo spiazzo nella stessa particella 140 sub.8, e quindi solo a piedi, sulla striscia di terreno posta in prosieguo di tale stradina già tracciata, per il tratto più breve che attraversa la stessa corte sub.8 nonché sull'altro tratto costituente piccola mulattiera che si innesta sulla stradina tracciata, il tutto fino a raggiungere la corte 512 (con tale atto) venduta in proprietà esclusiva. La manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tali stradine e relativo cancello carraio sono a carico delle proprietà in eguale proporzione.

**Quesito 4:** accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall' art. 567 , comma 2, ultima parte, c. p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/ o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l' esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott.Giorgio Oliveri, Notaio in Forlì.

In tale relazione il repertorio delle Iscrizioni e Trascrizioni è aggiornato alla data del 01.07.2020; l'Esperto Stimatore in data 08.12.2024 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 01.07.2020 al 08.12.2024 l'immobile risulta gravato da iscrizione successiva al pignoramento:

**ISCRIZIONE del 07/05/2024 –**

Pubblico ufficiale

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

*Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO*

**Immobilie**

*Comune H034 - PREMILCUORE (FC) Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 33 Particella 140 Subalterno 6*

*Sezione urbana - Foglio 33 Particella 512 Subalterno -*

*Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE*

*Consistenza 3,5 vani*

**A favore**

*Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

**Contro**

*Per il diritto di PROPRIETA'*

*Per la quota di 1/1*

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

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

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

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

**Quesito 7:** riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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 dalla proprietà;

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

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

Servitù di Passaggio, a favore del bene pignorato, per permette di accedere all'immobile attraverso il passaggio (solo parzialmente carrabile) prevalentemente pedonale su particella di altra proprietà, con ripartizione delle spese di manutenzione del cancello carrabile e dello stradello pedonale.

Analizzando il fg.33 part.140 è emerso che l'immobile risulta essere in ambito territoriale rurale con porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti (F);

L'area rientra in:

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con dominanza della componente naturale-ambientale e forme di zootecnia; Ambiti urbani consolidati - A-10

Centro storico - A-7

Perimetro Territorio Urbanizzato (Art. 13 LR 47/48)

Perimetro del centro abitato

L'area in cui si trova l'immobile è soggetta a tutela con i vincoli sotto indicati:

Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020

Aree tutelate per legge DLgs 42/04 - art 142 comma 1 lett. c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri (Aggiornamento RER 07/11/2022)

Interesse paesaggistico-ambientale (Art.19 PTCP) - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (Art.17c PTCP)

Fascia di rispetto corsi d'acqua tutelati ai sensi del DLgs 42/04

Fascia di rispetto stradale - DPR 495/92 e s.m.i.

Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

Il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato, risulta oggetto di schedatura (Scheda n.108) del Piano Strutturale Comunale di Premilcuore, e identificato con il toponimo "Casetto Briccolani" indicato nel Catasto Leopoldino come "Le Valli".

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

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

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

Gli immobili non hanno spese fisse di gestione.

**Quesito 11:** verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

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

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

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

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

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

- per l'immobile in oggetto sono state eseguite opere con "Cambio di destinazione d'uso" per le quali è stata rilasciata da Comune di Premilcuore "Concessione in Sanatoria" n.62 in data 21.08.1999 con contestuale rilascio di autorizzazione di abitabilità ai sensi dell'art.35 – comma 14 della legge 47/85;
- che per lo stesso non sono state eseguite altre opere tali da richiedere altre licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della citata legge 47/85 e successive, ed in particolare ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n.724;

**Quesito 14:** in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6. 6.2001 , n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985 , n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d. P.R. 380 /2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli edilizi legittimi.

**Quesito 15:** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

**Quesiti 16/17:** verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

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

Dall'Attestato di Prestazione Energetica n.00625-648365-2025 rilasciato il 07/01/2025 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "G".

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

Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette.

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

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazione colturale o cambi d'uso.

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

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in

tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, ed altro ancora.

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

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

Per la valutazione si terrà conto dei parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che definiscono una scala di valori massimi e minimi, forniti dalla banca dati semestrale, in cui oscillano le quotazioni per metro quadrato del mercato immobiliare, e di valutazioni redatte da agenzie immobiliari proposte per immobili simili collocati nelle vicinanze.

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

Ciò premesso si procede alla stima dei beni.

## Valori OMI

### RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 1

Provincia: FORLÌ Comune: PREMILCUORE Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1200	L	3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	2,6	3,3	L
Box	NORMALE	580	710	L	2,3	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1300	L	3,6	4,3	L

Dall'indagine di mercato, i prezzi di vendita di fabbricati per immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni in oggetto, risultano essere variabili da € 910,00/mq. a € 1.200,00/mq..

Valori AGENZIE IMMOBILIARI: *Immobiliare.it*

Via Aldo Moro - mq.58, prezzo € 72.000 : € 1.200,00

Via sn - mq.60, prezzo € 60.000 : € 1.000,00

Via Castello - mq.152, prezzo € 119.000 : € 782,00

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

§ § §

In considerazione dei valori sopra indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto conto di un valore medio di fabbricati siti in quella zona aventi le stesse caratteristiche del bene variabile da € 9800,00/mq a € 1.200,00/mq pari a € 1.000,00 al mq., applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse medio del mercato immobiliare, si stima il bene.

#### Applicazione dei criteri di misurazione

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

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

## **Lotto Unico: Premilcuore, via Giacomo Matteotti**

*Porzione del fabbricato bifamiliare costituita da un appartamento di circa mq. 65 al 2° piano, con annessa porzione di corte pertinenziale in proprietà esclusiva di mq.921, con la comunione in ragione di millesimi 222 su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, compresa l'area di sedime del fabbricato della superficie di mq.232, facente parte della maggior superficie della particella n.140 del fg.33.*

descrizione	Superficie a lordo delle murature	Coefficiente di correzione	Superficie commerciale	Superficie commerciale complessiva
Appartamento	mq. 71,71	1	mq. 71,71	
Terrazzo	mq.8,56	0,35	mq.3,00	
				Mq.74,71

Considerando che l'appartamento è in buono stato manutentivo, con interventi , e necessita prevalentemente di interventi sugli impianti, l'E.S. ritiene idoneo applicare un coefficiente pari a 0,90 al valore ottenuto.

$$\text{mq.}[(74,71 \times 0,90)] \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 67.239,00$$

Considero l'area esterna come sopra descritta pari a mq. 921.

$$[\text{mq. } (921 - 25) \times 0,018 + 25 \times 0,18] \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 20.628,00$$

$$\text{Sommano: € } 67.239,00 + \text{€ } 20.628,00 = \text{€ } 87.867,00$$

Considero la complessità/difficoltà a raggiungere l'appartamento esclusivamente attraverso l'accesso pedonale applicando un coefficiente correttivo pari a 0,80 e calcolo:

Calcolo

$$\text{€ } 87.867,00 * 0,80 = \text{€ } 70.293,60$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 70.293,60

Valore di mercato.....€ 70.300,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 63.264,24

Valore ridotto.....€ 63.250,00

§ § §

Valore locativo

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 3,0/mq a € 3,9/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore di locazione pari ad € 3,4/mq. mensile, per cui si ottiene:

IMMOBILE

mq.[( 74,71 x 0,90)] x € 3,4/mq. = € 228,61

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 230,00/mensili.



**Quesito 21:** nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

**Immobile:** Il pignoramento è sulla piena proprietà;

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data 10.01.2025, risulta un ulteriore creditore intervenuto:

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

Appartamento sito in comune di Premilcuore, via Giacomo Matteotti 2, accessibile esclusivamente attraverso Servitù di Passaggio solo in parte carrabile e, per lo più, pedonale, attraverso una mulattiera esistente sulla particella di terreno della proprietà confinante.

L'appartamento è caratterizzato da soggiorno, cucina, camera con terrazzo e w.c., e posto al piano secondo, definito dal naturale pendio collinare, di un fabbricato bifamiliare con annessa porzione di corte pertinenziale in proprietà esclusiva di mq.921 sviluppata su più livelli terrazzati. E' parte della vendita la comunione in ragione di millesimi 222 su tutte le parti dell'edificio comuni per

legge, compresa l'area di sedime del fabbricato della superficie di mq.232, facente parte della maggior superficie della particella n.140 del fg.33.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a gasolio con bombola esterna collocata nella parte posteriore del fabbricato. Tutti gli impianti dovranno essere verificati da personale competente in materia e messi a norma secondo le leggi vigenti.

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

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

Lotto Unico individuato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Premilcuore:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.33, part.lle 140, 512, sub.6, cat.A/4, cl.2, vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq.89, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte<sup>4</sup> mq.72, Rendita € 180,76, viale Giacomo Matteotti, piano 2;
- Area scoperta censita al NCT, al Fg.33, part.512, Cat.Ente Urbano, superficie ha.00, are.09, ca.21;
- Parti comuni in ragione di millesimi 222 su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, compresa l'area di sedime del fabbricato della superficie di mq.232, facente parte della maggior superficie della particella n.140 del fg.33.

---

<sup>4</sup> Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

**Quesito 25:** acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Firenze, servizi demografici, Ufficio Stato Civile, l'esecutata risulta di "stato civile libero".

L'esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni con il sig.

Con ATTO GIUDIZIARIO del 17/03/2008 Numero di repertorio 3159/2008

Presso il TRIBUNALE di FIRENZE è stato trascritto l'ATTO TRA VIVI: con VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

Nell'atto sono citati i beni oggetto di perizia, ovvero:

Immobile n. 1

Comune H034 - PREMILCUORE (FC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 33 Particella 140 Subalterno 6

Sezione urbana - Foglio 33 Particella 512 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA MATTEOTTI N. civico 2 Piano 2

Immobile n. 2

Comune H034 - PREMILCUORE (FC)

Catasto TERRENI

Foglio 33 Particella 512 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 921 metri quadri

CON L'AVVENUTA OMOLOGA DEL VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ATTRIBUZIONE DI IMMOBILI, OVE IL SIG. ██████████ HA TRASFERITO TUTTA LA PROPRIA QUOTA, PARI AL 50 PER CENTO, ALLA SIG.RA ██████████, QUEST'ULTIMA (GIÀ PROPRIETARIA DELLA QUOTA DEL 50 PER CENTO) DIVENUTA PROPRIETARIA PER L'INTERO (CENTO PER CENTO) SIA DELL'APPARTAMENTO E DEL RESEDE E SIA DEL TERRENO.

**Quesito 26:** acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Gli immobili sono occupati dall'esecutata;

**Quesito 27 :** Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

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

La vendita degli immobili è soggetta a imposta di registro;

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

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

## **CONCLUSIONI:**

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

### **VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'**

Valore complessivo.....€ 70.300,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 63.250,00

Valore di locazione.....€ 230,00/mese

§ § §

*Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:*

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Atto di Compravendita

All.5 Stato Civile

All.6 Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio

Allegato A

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

*Forlì, 10.01.2025*

L'ESPERTO ESTIMATORE  
(arch. Giulia Misirocchi)