

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 233 / 2018

promossa da

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

Esperto designato: *****

Sommario

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

Io sottoscritto ***** , con Studio Professionale in Forlì, ***** n°
, iscritto all'Ordine degli ** della provincia di Forlì-Cesena al n° ***, ad
evasione dell'incarico ricevuto in data 10-12-2020 dal G.E. ***** contenente i
quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari
uffici, il sopralluogo in loco in data 25-03-2021, descrivo quanto segue:

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

ooo

Il C.T.U. ha comunicato al debitore, all'indirizzo risultante agli atti, tramite raccomandata la
data e l'ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. In assenza del debitore,
alla presenza del Custode nominato, il sopralluogo si è svolto in data 25/03/2021 ed in
data 04/05/2021. **(v. Doc. 1- Comunicazione sopralluogo).**

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

02.1) IDENTIFICAZIONE

DIRITTO DI 1/2 DI PROPRIETA' di *** e**

DIRITTO DI 1/2 DI PROPRIETA' di *****

Il complesso di beni immobili pignorati è composto da:

LOTTO UNICO che comprende:

- PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di fabbricati e terreni siti nel Comune di
Predappio, loc. Santa Marina in Particeto (FC) in Strada Chiadino snc, distinta al

Catasto Fabbricati del suddetto comune al **Foglio 84 con la particella 36 sub.1, 2, 3, 4, 5**; ed al Catasto Terreni del suddetto comune al **Foglio 84 con le particella 28,29,30,31,32,33,34,35,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56**



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

a) Dati catastali

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio con i seguenti dati censuari

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
84	36	1			A/4	2	7 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²

STRADA CHIADINA piano: T;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
84	36	2			A/4	2	4 vani	Totale: 96 m ² Totale escluse aree scoperte**: 96 m ²

STRADA CHIADINA piano: T-1;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
84	36	3			A/4	2	3,5 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 80 m ²

STRADA CHIADINA piano: T-1;

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
84	36	4			B.C.C.			

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
84	36	5			B.C.N.C.			

Intestati a: - ***** C.F. ***** – proprietà per 1/2

***** C.F. ***** – proprietà per 1/2

Ed al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
84	28			Bosco ceduo	2	04 00			
84	29			Bosco ceduo	2	09 70			
84	30			Seminativo	3	1 63 00			
84	31			Bosco ceduo	2	13 70			
84	32		AA	Seminativo	3	00 15			
				AB	Bosco ceduo	2			
84	33			Seminativo	2	1 05 90			
84	34			Seminativo	3	19 90			
84	35		A	Vigneto	1	60 00			
				B	Bosco ceduo	2			
84	36			ENTE URBANO		14 50			
84	37			Bosco ceduo	2	11 91			
84	38			Seminativo		14 20			

				Arboreo	5			
84	39			Seminativo		02 20		
				Arboreo	5			
84	40			Seminativo		03 90		
				Arboreo	5			
84	41			Seminativo		90 20		
				Arboreo	5			
84	42			Seminativo		04 50		
				Arboreo	5			
84	43		AA	Seminativo	3	08 25		
			AB	Bosco ceduo	2	7 88 49		
			AC	Pascolo arb	U	06 16		
84	44		A	Seminativo	2	2 66 20		
			B	Sem Arbor	5	1 00 00		
84	45			Seminativo	2	48 00		
84	46			Seminativo	3	1 42 10		
84	47		AA	Seminativo	3	02 31		
			AB	Bosco ceduo	3	94 59		
84	48		A	Seminativo	2	3 04 40		
			B	Sem Arbor	5	2 00 00		
84	49			Seminativo		10 60		
				Arboreo	5			
84	50			Seminativo		17 40		
				Arboreo	5			
84	51			Seminativo		1 10 60		
				Arboreo	5			
84	52		AA	Bosco		00 91		
				ceduo	2			
			AB	Pascolo	2	04 59		
84	53			Bosco		3 02 70		
				ceduo	3			
84	54			Seminativo		14 80		
				Arboreo	5			
84	55			Seminativo		08 80		
				Arboreo	5			
84	56		A	Seminativo	2	48 00		
				Sem				
			B	Arbor	5	1 00 90		

Intestati a: - ***** C.F. ***** – proprietà per 1/2

***** C.F. ***** – proprietà per 1/2

(ved. **Doc. 2** – *Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Quadro dimostrativo, elenco subalterni, Estratto di mappa, PLANIMETRIE*)

b) Confinanti

Il bene confina con:

_ Ragione: Fg. 84 – Part.7; Fg. 84 – Part. 67; Fg. 84 – Part. 105; stessa proprietà.

c) Corrispondenza

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

02.3) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto da:

un fabbricato colonico, a pianta rettangolare, sviluppato per due piani fuori terra oltre alla corte pertinenziale privata. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante in pietra e laterizio: i solai sono in legno: la copertura, a falde, è costituita da struttura portante lignea e manto in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata: i prospetti risultano parzialmente intonacati.

L'edificio è suddiviso in tre unità abitative, un vano ad uso WC con accesso diretto dall'esterno e situato al piano terra. Al piano terra è situata l'unità abitativa di maggior superficie ed individuata con il sub.1, come detto allo stesso piano trova spazio il locale Wc individuato con il sub.4 (che costituisce bene comune ai subalterni 2 e 3) mentre al piano superiore, raggiungibili ciascuno con indipendente scala esterna, si trovano i restanti due appartamenti identificati rispettivamente con i subalterni 2 e 3. Completa la proprietà l'ampia corte esterna costituita dalla particella di terreno su cui sorge il fabbricato e che ha una superficie complessiva di mq. 1450. L'immobile è raggiungibile dalla strada Podere Chiadino (sterrata bianca).

Le tre unità abitative risultano, al loro interno, così suddivise:

Subalterno 1 (piano terra):

Ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere ed una sala. L'altezza utile interna è di ml. 2.40 per cucina, bagno e parte del soggiorno mentre risulta di ml. 2.30 per

la restante porzione. Internamente si presenta con pavimenti in tavelle di cotto, intonaci rustici tinteggiati, infissi esterni in legno, solaio in legno a vista.

Subalterno 2 (piano primo):

salendo la rampa di scale perpendicolare al prospetto del fabbricato si accede all'unità abitativa che è composta da ampio vano soggiorno/cucina e due camere da letto, le finiture possono dirsi equivalenti a quelle descritte per l'unità posta al piano terreno. Il solaio di copertura è a vista e l'altezza interna parte da ml.2.80 all'imposta della copertura fino a mi. 4.25 in corrispondenza del colmo.

Subalterno 3 (piano primo):

salendo la rampa di scale che corre parallelamente al prospetto del fabbricato si accede all'unità abitativa che rispecchia quasi specularmente il subalterno 2 con un ampio vano soggiorno/cucina e due camere da letto; Il solaio di copertura è a vista e l'altezza interna parte da ml.2.80 all'imposta della copertura fino a mi. 4.25 in corrispondenza del colmo; le finiture possono dirsi equivalenti a quelle descritte per le precedenti unità l'unità posta al piano terreno. CON LA DIFFERENZE CHE GLI INFISSI ESTERNI RISULTANO Più NUOVI RISPETTO ALLE ALTRE .

Le due unità immobiliari del piano primo sono dotate, come già ricordato, di un unico servizio igienico, comune ad entrambe (sub.4) situato al piano terra e che risulta avere le medesime caratteristiche e finiture degli ambienti descritti.

Il fabbricato è privo di allaccio alla fornitura di gas e di relativo impianto: non è allacciato all'acquedotto e l'unica adduzione di acqua proviene dal pozzo oltre la strada. È presente la linea di fornitura elettrica, ma il cavo aereo collegato all'angolo vicino al cornicione si è staccato danneggiando il muro perimetrale¹.

Al piano terreno i termosifoni esistenti sono collegati al camino a legna con un sistema di tubazioni realizzato in maniera "rudimentale" e privo di qualsiasi certificazione e collaudo .

Per gli impianti o parti di essi, rilevati in tutto il fabbricato, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità e del funzionamento.

Sono stati effettuati interventi di consolidamento² con catene e capo-chiavi sulle murature esterne che presentano numerose crepe di dissesto sia in senso verticale che obliquo indici di un grave dissesto del fabbricato; date le caratteristiche costruttive, le varie epoche di realizzazione dei vari manufatti e lo stato di manutenzione generale delle varie

¹ Il custode giudiziario provvederà a richiedere il distacco della corrente da parte di Enel per motivi di sicurezza.

² Non vi è documentazione in riferimento (calcoli e/o pratiche sismiche e strutturali a corredo).

porzioni che compongono il fabbricato (sia per l'esterno che per l'interno) lo stato generale di conservazione può dirsi pessimo.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

Terreni agricoli

Costituiscono un podere di n°28 particelle di terreno di varia superficie e qualità colturale, tutte limitrofe le une alle altre a coprire una vasta area di territorio che presenta un andamento morfologico con presenza di declivi e pendenze, il tutto per una superficie complessiva di ha 31.39.74 (ettari 31, are trentanove e centiare settantaquattro). Qualità e classe come indicato nella documentazione catastale allegata.

Per un maggior dettaglio descrittivo di tutti i beni immobili vedasi Relazione fotografica **(Doc.3. rilievo fotografico)**.

03) *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.*

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

***** C.F. ***** – **proprietà per 1/2** e ***** C.F. ***** – **proprietà per 1/2**; DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/2002 protocollo n. 112898 in atti dal 26/05/2003 **(Ved. Doc.4 – Nota di Successione)**.

04) *accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567 comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto*

provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio *****
aggiornato alla data 23 novembre 2018, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale, il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 07/05/2021, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni e trascrizioni successive alla data del certificato notarile. **(ved. Doc.5- Ispezione e Certificato notarile).**

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

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

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

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

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

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava in stato di abbandono, mentre i terreni agricoli risultano governati. È comunque in essere un Contratto d’Affitto ex art.45 Legge n°203/82 sottoscritto in data 30 giugno 2017 (in data antecedente il Pignoramento) che comprende parte del compendio immobiliare e più precisamente:

-per quanto riguarda il fabbricato i seguenti immobili: Fg. 84 particella 36 sub. 1,2 e 3;
-per quanto riguarda i terreni le particelle 28,29,31,32,35,37,38,39,40,41,42,43,44 per parte di ha 02.33.20, particelle 47 e 48 per parte di ha 03.74.40, particelle 49,50,51,52,53,54,55,56 della superficie complessiva di ha 23.97.84 tutte identificate al Foglio 84. Il contratto prevede una durata di dieci annate agricole con inizio a far data dal 30 giugno 2017 e scadenza il 10 novembre 2027 senza proroga. Il canone stabilito per l'intero periodo è pari ad €.8000,00 (€.800,00 annui) con versamento di €.2000,00 alla firma, €.2000,00 entro il 30 settembre 2017 ed €.4000,00 entro giugno 2018 senza specificata la modalità di corresponsione. **(Ved. Doc.6– Contratto di locazione)**. Si ritiene che il canone indicato **NON** sia **CONGRUO**.

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

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito le quote di proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili);

.....
8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per l'immobile oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche del Comune di

Predappio per le quali il complesso immobiliare, risulta avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12.

09) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

Per quanto riguarda il fabbricato non è parte di condominio. Le spese fisse relative alla gestione dell'immobile non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto per varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tari ed utenze. Per quanto i terreni le spese fisse sono quelle legate all'IMU da verificare all'atto della cessione³.

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

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente elaborato.

.....
³ Ai fini dell'Imu, si farà riferimento all' art. 1, comma 741, L. 160/2019. Per il calcolo della base imponibile si farà riferimento all'art. 3, co. 51, L. 662/96, art. 1, co. 746, L. 160/2019 per la disciplina dall'1.1.2020. Non devono pagare l'imu in quanto esenti i terreni agricoli:

- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'art. 1, **D** 99/2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le **società agricole** di cui all'**art. 1** co. 3 del DLgs. 99/2004;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della L. **448/2001**;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell' **15**della L. 984/77, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 14.6.93 n. **9** (**art. 1** co. 758 della L. 160/2019 per la disciplina dall'1.1.2020).

Le aliquote sono stabilite con delibera comunale e nei comuni parzialmente montani o collinari il comune stesso indicate quali sono le particelle esente all'interno del proprio comprensorio.

12) acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità; Il sottoscritto L'Esperto stimatore ha richiesto al Comune di Predappio il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), N. 2291 del 15/03/2021, con Prot. 2498 (v. doc. 7).

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

Premesso che la costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente il 01 settembre 1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti, il Comune di Predappio ha verificato l'inesistenza di titoli edili riguardanti il fabbricato.

Catastalmente vi è stata COSTITUZIONE del 26/11/2002 protocollo n. 256507 in atti dal 26/11/2002 COSTITUZIONE (n. 1888.1/2002).

13.1) REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di perizia non può considerarsi conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, facendo riferimento, in assenza di titoli edilizi, alle difformità tra stato reale e riferimento catastale, all'assenza e/o incompletezza degli impianti ed alla mancanza di conformità degli stessi. Anche per quanto riguarda le altezze interne sono state rilevate discrepanze tra quanto indicato negli elaborati catastali e quanto rilevato in fase di sopralluogo. Si allega rilievo dello stato reale (**Ved. Doc.8– Rilievo stato reale**)

14) proceda, in caso di opere abusive, al controllo di possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co 6°, della L. n. 47/45 ovvero dall'art. 46, co 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al momento del sopralluogo si è verificato quanto descritto al precedente punto 13.1; Al di là delle difformità riscontrate il fabbricato necessita di una ristrutturazione complessiva sia da un punto di vista edilizio che strutturale ed impiantistico al fine di renderlo abitabile. Non è possibile ad oggi quantificarne il costo poiché dipenderà dalle scelte e soluzioni adottate in una futura fase progettuale.

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

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

.....
16) *verifichi per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione della prestazione energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o ad indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di a.p.e., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far disporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, co 1°, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute, redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al p.P.R. n. 59/09, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.06.13 n. 12976, intitolata <Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici>), precisando sin da ora che per la redazione dell'a.p.e. sarà riconosciuto all'esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;*

Dall'esame della documentazione, tutte le unità immobiliari risultano prive di Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità immobiliare residenziale, catastalmente censita al **Foglio 84, Particella 36, Subalterno 1**, il CTU ha provveduto a far redigere nuovo A.P.E. rilasciato il 12/05/2021, valido fino al 12/05/2031, identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren **407,31** kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO 03541-210809-2021. Soggetto certificatore 03541 ***** (v. doc. 9.A).

Per l'unità immobiliare residenziale, catastalmente censita al **Foglio 84, Particella 36, Subalterno 2**, il CTU ha provveduto a far redigere nuovo A.P.E. rilasciato il

13/05/2021, valido fino al 13/05/2031, identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren **403,47** kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO 03541-210887-2021. Soggetto certificatore 03541 ***** (v. doc. 9.B).

Per l'unità immobiliare residenziale, catastalmente censita al **Foglio 84, Particella 36, Subalterno 3**, il CTU ha provveduto a far redigere nuovo A.P.E. rilasciato il 13/05/2021, valido fino al 13/05/2031, identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren **420,68** kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO 03541-210892-2021. Soggetto certificatore 03541 ***** (v. doc. 9.C).

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'Attestato energetico per il sub. 4 non può essere effettuato, in quanto parte comune a più unità immobiliari, come previsto dal PAIR 2020 della Regione Emilia-Romagna, che all'art.24 comma 1 lett. a).

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

L'esame della documentazione catastale ha evidenziato le difformità già descritte al precedente punto 13.1. Qualsiasi pratica catastale, vista la natura delle difformità, dovrà essere preceduta e collegata a propedeutica pratica Edilizia. Per quanto riguarda il costo delle competenze professionali si rimanda al precedente punto 14.

19) *verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale*

frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a €. 3.000,00);

Non risultano

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso a civile abitazione e terreni agricoli**, delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona collinare periferica), della caratteristica delle varie unità Immobiliari. Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto del territorio, della comunione relativa delle strutture portanti e non portanti poste a delimitazione fra le diverse proprietà, della vetustà del fabbricato e delle finiture interne. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (**grado di commerciabilità dell'immobile "basso"**) rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili

aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso degli immobili in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone simili (Predappio) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche dei presenti immobili, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine con riferimento anche i valori OMI (Predappio).

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che:

- Per quanto riguarda il fabbricato civile il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 250,00 al metro quadrato**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile.
- Per i terreni agricoli si farà riferimento ai valori agricoli medi per regione agraria come indicato nel Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna n.191 del 11 giugno 2020.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il fabbricato, trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	ALTEZZA VANO in ML	SUPERFICIE (lorda) in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ Commerciali
Piano terra° – CIV. ABIT.	2.30 a 2.4	166,39 c.	1	166.40
Piano terra° – scale sterne	-----	7.00 c.	0.3	2.10
Piano primo° – CIV. ABIT.	2.8 a 4.25	166.39 c.	1	166.40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				334.90

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

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

Fabbricato

Superficie commerciale mq 334.90 x €/mq 250,00 = € 83.725,00

Il Valore di stima dell'immobile riferito alla sua intera piena proprietà, risulta quindi di € 83.725,00 (euroottantatremilasettecentoventicinque/00)

A detrarre:

- Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 10% = €. 8.372,50
- Spese tecniche (*tecnico abilitato alla professione*), per la pratica edilizia a sanatoria, relativo certificato di agibilità, verifica ed autorizzazione sismica a norma di legge = €. 8.000,00

**Il Valore di stima dell'immobile riferito alla sua intera proprietà, risulta di €.
67.352,50 arrotondato ad €. 67.000,00 (eurosessantasettemila/00)**

Terreni agricoli

Catasto Terreni	Fg	Part.		Qualità	Classe	A		B		C= (A*B)	
						Superficie Ha are ca	valore unitario (per ETTARO)	Superficie Ha are ca	valore unitario (per ETTARO)	Valore totale	
	84	28		Bosco ceduo	2	04 00	€ 3 000,00		€ 120,00		
	84	29		Bosco ceduo	2	09 70	€ 3 000,00		€ 291,00		
	84	30		Seminativo	3	1 63 00	€ 10 800,00		€ 17 604,00		
	84	31		Bosco ceduo	2	13 70	€ 3 000,00		€ 411,00		
	84	32	AA	Seminativo	3	00 15	€ 10 800,00		€ 16,20		
			AB	Bosco ceduo	2	20 75	€ 3 000,00		€ 622,50		
	84	33		Seminativo	2	1 05 90	€ 10 800,00		€ 11 437,20		
	84	34		Seminativo	3	19 90	€ 10 800,00		€ 2 149,20		
	84	35	A	Vigneto	1	60 00	€ 30 000,00		€ 18 000,00		
			B	Bosco ceduo	2	35 93	€ 3 000,00		€ 1 077,90		
	84	37		Bosco ceduo	2	11 91	€ 3 000,00		€ 357,30		
	84	38		Seminativo Arboreo	5	14 20	€ 10 800,00		€ 1 533,60		
	84	39		Seminativo Arboreo	5	02 20	€ 10 800,00		€ 237,60		
	84	40		Seminativo Arboreo	5	03 90	€ 10 800,00		€ 421,20		
	84	41		Seminativo Arboreo	5	90 20	€ 10 800,00		€ 9 741,60		
	84	42		Seminativo Arboreo	5	04 50	€ 10 800,00		€ 486,00		
	84	43	AA	Seminativo	3	08 25	€ 10 800,00		€ 891,00		
			AB	Bosco ceduo	2	7 88 49	€ 3 000,00		€ 23 654,70		
			AC	Pascolo arb	U	06 16	€ 4 000,00		€ 246,40		
	84	44	A	Seminativo	2	2 66 20	€ 10 800,00		€ 28 749,60		
			B	Sem Arbor	5	1 00 00	€ 10 800,00		€ 10 800,00		
	84	45		Seminativo	2	48 00	€ 10 800,00		€ 5 184,00		
	84	46		Seminativo	3	1 42 10	€ 10 800,00		€ 15 346,80		
	84	47	AA	Seminativo	3	02 31	€ 10 800,00		€ 249,48		
			AB	Bosco ceduo	3	94 59	€ 3 000,00		€ 2 837,70		
	84	48	A	Seminativo	2	3 04 40	€ 10 800,00		€ 32 875,20		
			B	Sem Arbor	5	2 00 00	€ 10 800,00		€ 21 600,00		
	84	49		Seminativo Arboreo	5	10 60	€ 10 800,00		€ 1 144,80		

	84	50			Seminativo Arboreo 5	17 40	€ 10 800,00	€ 1 879,20
	84	51			Seminativo Arboreo 5	1 10 60	€ 10 800,00	€ 11 944,80
	84	52		AA	Bosco ceduo 2	00 91	€ 3 000,00	€ 27,30
			AB	Pascolo 2	04 59	€ 4 000,00	€ 183,60	
	84	53			Bosco ceduo 3	3 02 70	€ 3 000,00	€ 9 081,00
	84	54			Seminativo Arboreo 5	14 80	€ 10 800,00	€ 1 598,40
	84	55			Seminativo Arboreo 5	08 80	€ 10 800,00	€ 950,40
	84	56		A	Seminativo 2	48 00		
			B	Sem Arbor 5	1 00 90	€ 3 000,00	€ 3 027,00	

€ 236 777,68

Il Valore di stima dei terreni referito alla loro intera proprietà, risulta di € 236.777,68

arrotondato ad € 237.000,00 (euroduecentotrentasettemila/00)

Totale LOTTO UNICO € 304.000,00 (eurotrecentoquattromila/00)

21) accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione comporti lo svilimento del valore o della destinazione economica; **provveda**, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con precisione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **provveda** inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

Nel caso di specie non **risulta pignoramento in quota** sull'intero dei beni immobili siti nel Comune di Predappio. Per le caratteristiche oggettive che presentano, **trattandosi di un fabbricato isolato in ambiente collinare extraurbano e di terreni agricoli relativi ad un unico fondo, si ritiene non conveniente la divisione del complesso dei beni.**

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

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

un fabbricato colonico, a pianta rettangolare, sviluppato per due piani fuori terra oltre alla corte pertinenziale privata. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante in pietra e laterizio: i solai sono in legno: la copertura, a falde, è costituita da struttura portante lignea e manto in coppi, le lattonerie sono in lamiera verniciata: i prospetti risultano parzialmente intonacati.

L'edificio è suddiviso in tre unità abitative, un vano ad uso WC con accesso diretto dall'esterno e situato al piano terra. Al piano terra è situata l'unità abitativa di maggior superficie ed individuata con il sub.1, come detto allo stesso piano trova spazio il locale Wc individuato con il sub.4 (che costituisce bene comune ai subalterni 2 e 3) mentre al piano superiore, raggiungibili ciascuno con indipendente scala esterna, si trovano i restanti due appartamenti identificati rispettivamente con i subalterni 2 e 3. Completa la proprietà l'ampia corte esterna costituita dalla particella di terreno su cui sorge il fabbricato e che ha una superficie complessiva di mq. 1450. L'immobile è raggiungibile dalla strada Podere Chiadino (sterrata bianca).

Le tre unità abitative risultano, al loro interno, così suddivise:

Subalterno 1 (piano terra):

Ampio soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere ed una sala. L'altezza utile interna è di ml. 2.40 per cucina, bagno e parte del soggiorno mentre risulta di ml. 2.30 per la restante porzione. Internamente si presenta con pavimenti in tavelle di cotto, intonaci rustici tinteggiati, infissi esterni in legno, solaio in legno a vista.

Subalterno 2 (piano primo):

salendo la rampa di scale perpendicolare al prospetto del fabbricato si accede all'unità abitativa che è composta da ampio vano soggiorno/cucina e due camere da letto, le finiture possono dirsi equivalenti a quelle descritte per l'unità posta al piano terreno. Il

solaio di copertura è a vista e l'altezza interna parte da ml.2.80 all'imposta della copertura fino a mi. 4.25 in corrispondenza del colmo.

Subalterno 3 (piano primo):

salendo la rampa di scale che corre parallelamente al prospetto del fabbricato si accede all'unità abitativa che rispecchia quasi specularmente il subalterno 2 con un ampio vano soggiorno/cucina e due camere da letto; Il solaio di copertura è a vista e l'altezza interna parte da ml.2.80 all'imposta della copertura fino a mi. 4.25 in corrispondenza del colmo;

le finiture possono dirsi equivalenti a quelle descritte per le precedenti unità l'unità posta al piano terreno. CON LA DIFFERENZE CHE GLI INFISSI ESTERNI RISULTANO PIÙ NUOVI RISPETTO ALLE ALTRE. Le due unità immobiliari del piano primo sono dotate, come già ricordato, di un unico servizio igienico, comune ad entrambe (sub.4) situato al piano terra e che risulta avere le medesime caratteristiche e finiture degli ambienti descritti. Il fabbricato è privo di allaccio alla fornitura di gas e di relativo impianto: non è allacciato all'acquedotto e l'unica adduzione di acqua proviene dal pozzo oltre la strada. È presente la linea di fornitura elettrica, ma il cavo aereo collegato all'angolo vicino al cornicione si è staccato danneggiando il muro perimetrale⁴.

Al piano terreno i termosifoni esistenti sono collegati al camino a legna con un sistema di tubazioni realizzato in maniera "artigianale" e privo di qualsiasi certificazione e collaudo .

Per gli impianti o parti di essi, rilevati in tutto il fabbricato, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità. Sono stati effettuati interventi di consolidamento⁵ con catene e capo-chiavi sulle murature esterne che presentano numerose crepe di dissesto sia in senso verticale che obliquo indici di un grave dissesto del fabbricato; date le caratteristiche costruttive, le varie epoche di realizzazione dei vari manufatti e lo stato di manutenzione generale delle varie porzioni che compongono il fabbricato (sia per l'esterno che per l'interno) lo stato generale di conservazione può dirsi pessimo.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale, come meglio specificato ai successivi punti 13 e 14.

Terreni agricoli

Costituiscono un podere di n°28 particelle di terreno di varia superficie e qualità colturale, tutte limitrofe le une alle altre a coprire una vasta area di territorio che presenta un

⁴ Il custode giudiziario provvederà a richiedere il distacco della corrente da parte di Enel per motivi di sicurezza.

⁵ Non vi è documentazione in riferimento (calcoli e/o pratiche sismiche e strutturali a corredo).

andamento morfologico con presenza di declivi e pendenze, il tutto per una superficie complessiva di ha 31.39.74 (ettari 31, are trentanove e centiare settantaquattro). Qualità e classe come indicato nella documentazione catastale allegata.

Fabbricato - La superficie commerciale complessiva è di mq 334,90 circa.

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio

L'immobile non risulta, al momento, locabile.

Terreni - La superficie complessiva è di ettari 31 circa.

il valore locativo può essere stimato in circa €180-200/anno per ettaro (considerando la posizione collinare e la varietà colturale) per cui:

Ha 31.3974 x €190,00 = €. 5.965,50 (**canone annuale arrotondato = €. 6.000,00**)

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

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un fondo rustico in cui il fabbricato insiste su di una particella di terreno intorno alla quale si sviluppa la restante parte del fondo, composta da più particelle di terreno agricolo, il tutto con una superficie catastale di ha 31.54.24 (ettari 31, are cinquantaquattro, e centiare ventiquattro). A seguito delle verifiche edilizie e catastali, dall'analisi della documentazione reperita e soprattutto dalla presa visione dello stato dei luoghi si ritiene controproducente la suddivisione in lotti, in quanto:

1. Vista la conformazione del complesso immobiliare il complesso si configura come Podere agricolo;
2. Il fabbricato residenziale, pur suddiviso in più unità abitative, risulta isolato in zona collinare extraurbana.

Pertanto si ritiene corretto comprendere gli stessi in un UNICO LOTTO.

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

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

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

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

L'Esperto ha provveduto a richiedere all'Unità Servizi Demografici del Comune di Forlì l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dei debitori esecutati **(v. doc. 10)**

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

Omissis

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

Non risultano

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

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

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

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

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in forma digitale.

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

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

32) CDU per aggiudicazione

Omissis

33) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

34) ALLEGATI

- | | |
|---------|--|
| DOC. 1) | COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI |
| DOC. 2) | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| DOC. 3) | FOTOGRAFIE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO |
| DOC. 4) | SUCCESSIONE |
| DOC. 5) | VISURE IPOCATASTALI e CERTIFICATO NOTARILE |
| DOC. 6) | CONTRATTO DI LOCAZIONE |
| DOC. 7) | C.D.U. |

DOC. 8) RILIEVO DELLO STATO DI FATTO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

DOC. 9) APE (9.A-sub.1 – 9.B. sub.2 – 9.C sub 3).

DOC. 10) ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

Forlì, 14 maggio 2021

Con osservanza

L'Esperto Stimatore