STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 F O R L I'
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. – Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

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

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura di Esecutiva Immobiliare
N.90/2025 RG. ES.

PROMOSSA DA

CONTRO

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 19 Agosto 2026

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

N.90/2025 - R.G. ES.

Nell'udienza del 04/12/2025 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Fabio SANTORO** nominava il sottoscritto **Arch. BERNI Fabio**, con Studio in Forlì, via G. R. Paulucci Ginnasi n.8, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n. 857 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, *esperto stimatore* per la valutazione di stima dei beni pignorati

, situati nel Comune di San Mauro Pascoli (FC), il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E. dopo il giuramento di rito, con relazione scritta.

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

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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.*

La debitrice esecutata veniva avvisata direttamente dal Custode Giudiziario , , che in data 03/07/2026 alle ore 11.00' il sottoscritto *esperto stimatore* avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato, congiuntamente al custode giudiziario.

Il sopralluogo avveniva regolarmente alla presenza del custode, , della signora e del marito,

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

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli, al *foglio di mappa n.19, particella 2, sub 1:*

Categ	Classe.	Indirizzo	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita €
A/3	2	Via Alberazzo n. 573 – piani T-1	Vani 6,5	mq 109	386,05

Intestato a:

- ,

diritto di proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli, al Foglio di mappa n. 19 con la particella n.2 di mq 279, "Ente Urbano".

L'immobile confina con le particelle 1, 3, 5, 65, 105,106 e via Alberazzo, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

Il bene pignorato è costituito da una casa di civile abitazione, in aderenza ad altri due fabbricati, con annesse due aree scoperte, sita nel Comune di San Mauro Pascoli, in una zona periferica, a prevalente destinazione agricola ed a pochi chilometri dal centro della città.

L'edificio originario, che è stato costruito negli anni cinquanta/sessanta, si sviluppa su due piani fuori terra ed ha la struttura portante in muratura da 30 cm di spessore con pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto è a due acque con manto di copertura in tegole, converse e pluviali in rame; le facciate sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera corredati di persiane in alluminio nel fronte strada e con tapparella in pvc nella zona retrostante. L'ampliamento è stato realizzato abusivamente nel 1975 e successivamente condonato in base alla legge 47/85, ha la struttura portante in muratura, con tramezzi in laterizio forato, il tetto è piano e gli infissi esterni sono in alluminio.

L'area scoperta sul fronte strada è pavimentata con piastrelle in calcestruzzo

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura, anche in funzione della vetustà, sono discreti.



Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Porzione di fabbricato da demolire

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, nella parte che fronteggia la strada, ed un piano nella zona retrostante. Il piano terra ha una superficie di mq 77,00 circa ed un altezza di mt 3,00 nella zona a due piani e mt 2,40 in quella ad un piano ed è costituito, in base alla situazione autorizzata e non allo stato di fatto, da: cucina con retro-cucina, disimpegno, vano scala, pranzo, piccola corte esclusiva per areare vano “pranzo” e due vani ad uso servi (lavanderia, trasformata in bagno e sgombero). Il piano primo, a cui si accede dalla scala interna ha una superficie di mq 41,00 al lordo della muratura ed un’altezza di mt 3,10 ed è costituito da due camere da letto, un disimpegno, un bagno ed un piccolo balcone.

L’appartamento è stato ristrutturato di recente, pertanto sia il livello di finitura che lo stato di conservazione sono buoni; i pavimenti sono in ceramica al piano terra ed in legno al piano primo, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni sono in alluminio con vetri camera e scuroni in alluminio sul fronte ed avvolgibile in pvc sul retro.

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



Veranda da demolire

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e



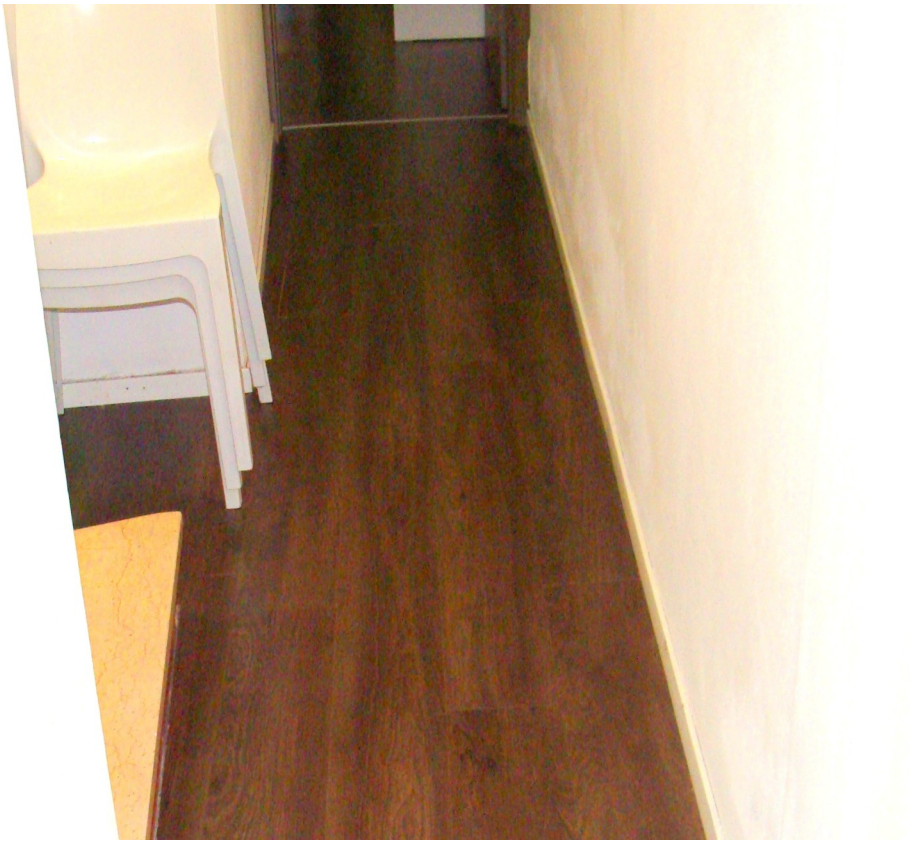
Da ripristinare in vano ad uso sgombero



Bagno realizzato al posto della lavanderia

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e



Bagno al primo piano da ripristinare



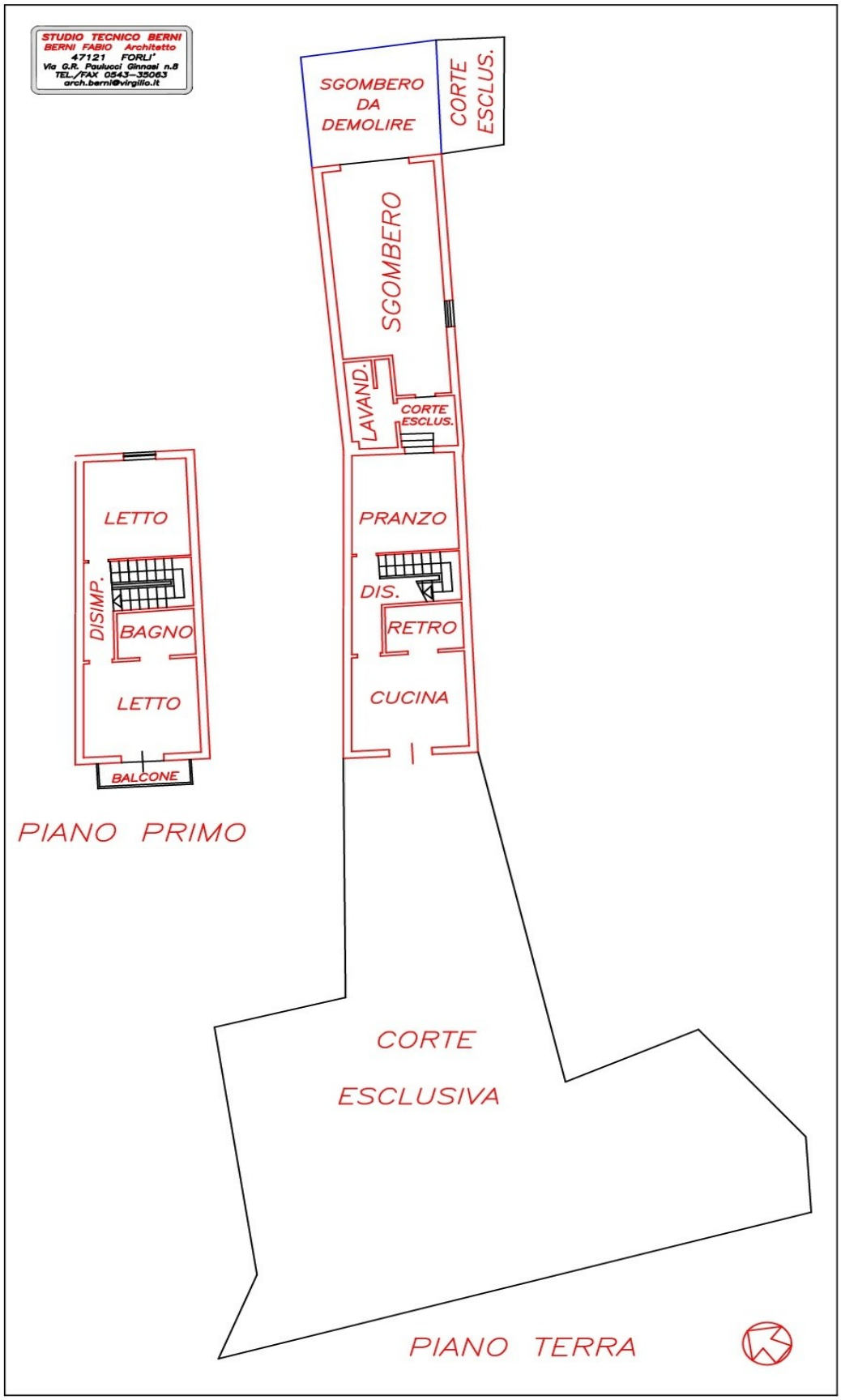
Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e





ripostiglio realizzato sul vano scala da eliminare

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e



Nella planimetria sono indicate le destinazioni d'uso di tutti i vani che devono essere ripristinate e il vano sul retro deve essere demolito

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

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

- Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, nel Foglio di mappa n. 19, con la particella 2 intestato a: per il diritto di proprietà per 1/1;
- Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio del 12/07/2018, rep n. 4443/3357, trascritto a Forlì' il 24/07/2018 all'art. 8173, il suddetto immobile passò alla ditta il 27/11/1976, per il diritto di proprietà per 1/1, attualmente intestata. *(Allegato B)* .

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

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art. 567, II comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del aggiornato al 24/07/2025.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 30/07/2026 non risultano ulteriori trascrizioni/ iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega una visure ipotecaria aggiornata al 07/02/2024.*(Allegato C)*

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

Si allegano una planimetrie catastali ed un estratto di mappa relativi all'immobile oggetto di pignoramento. *(Allegato D)*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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

Non sono state appurate omissioni di carattere fiscale.

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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data 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. In relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare procederà* ***indicando se il canone sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi il contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., operando una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed accertando che in considerazione della superficie del fabbricato (superficie convenzionale ____ mq rilevata) e del fatto che le tabelle OMI per un fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i ___ e i ____ €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un minimo di ____ mqx€ ___ /mq = € ____ /mese".***

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata con la propria famiglia.

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*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

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

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

Non ci sono spese condominiali.

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

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio) del Comune di San Mauro Pascoli, la destinazione urbanistica della particella 2 del foglio di mappa n.19 del Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli, di mq 279, è classificata **art. A-19 "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola"** normata dall'articolo 3.26 del PSC che classifica in tal modo parte del territorio rurale intercomunale che, per caratteristiche fisiche, morfologiche, pedologiche, infrastrutturali e socio-economiche determina una elevata idoneità, capacità e vocazione all'utilizzo agricolo intensivo dei suoli, all'attività zootecnica ed alla trasformazione agro-industriali dei prodotti.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola la pianificazione intercomunale persegue i seguenti obiettivi:

a) preservare l'utilizzo agricolo dei suoli e l'integrità del sistema rurale, aumentare il livello di competitività ed efficienza delle aziende agricole, il rafforzamento della loro integrazione nella filiera agro-alimentare;

b) migliorare la qualità ambientale del territorio agricolo e rurale attraverso la riduzione degli impatti dell'attività agricola, zootecnica ed agroindustriale, in

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

particolare nei contesti a maggiore fragilità ambientale ed insediativa;
c) migliorare la qualità ambientale e paesaggistica attraverso l'adozione di interventi agro ambientali, mitigativi e compensativi nelle parti di territorio caratterizzate da maggiore sensibilità ambientale e paesaggistica;
d) promuovere il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente, la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture, il risanamento e la riqualificazione delle aree di pertinenza del sistema insediativo sparso.
Ai fini del raggiungimento degli obbiettivi di cui al precedente comma, il presente piano favorisce:
a) la conservazione della destinazione agricola dei suoli, il mantenimento della unità fondiaria, l'accorpamento e la ricomposizione fondiaria, viceversa escludendo interventi edilizi e trasformazioni d'uso potenzialmente capaci di compromettere l'equilibrato sviluppo delle attività produttive agricole esistenti e di generare conflitti di carattere ambientale e funzionale;
b) l'ammodernamento ed il miglioramento delle strutture produttive agricole attraverso la definizione di interventi appropriati e commisurati agli ordinamenti produttivi, alla loro dimensione e collocazione con riferimento alle principali tipologie aziendali;
c) lo sviluppo di produzioni agricole di pregio e l'integrazione tra produzione agricola, sviluppo di attività di commercializzazione dei prodotti, valorizzazione dei territori e delle strutture aziendali;
d) l'adozione di forme di gestione ambientale adeguate alle diverse tipologie e dimensioni delle produzioni delle aziende agricole ed agroindustriali.

Si allega l'estratto della tavola **R.B.1a** del RUE del Comune di San Mauro Pascoli. (Allegato E)

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

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

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

13) *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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.

L'immobile pignorato, in base a quanto riportato nell'atto di compravendita del 12/07/2018 è stato costruito prima 01/09/1967 ed in data 15/07/1987 è stata rilasciata la "Concessione in Sanatoria – Abitabilità" n. 66, ai sensi dell'art.35 della Legge 47/85, per la "Costruzione di lavanderia e sgombero (servizi) di superficie utile complessiva di mq 36,50 – Tipologia 1 – anno 1075". *(Allegato F)*

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'elaborato allegato alla Concessione in Sanatoria ed alla planimetria catastale, consistenti in:

a) ampliamento della parte retrostante adibita a servizi;

b) realizzazione della cucina e del soggiorno nella zona destinata a servizi che ha un'altezza di mt 2,40;

c) realizzazione di un bagno nella lavanderia;

d) copertura della piccola corte esclusiva che collega la parte condonata all'edificio originale;

e) variazione d'uso della cucina originaria in soggiorno;

f) realizzazione di un piccolo ripostiglio sopra il vano scala con accesso da una camera da letto;

g) il bagno al primo piano non è funzionante e viene utilizzato come ripostiglio

h) la corte antistante la facciata principale non corrisponde a quanto rappresentato nella mappa catastale, per un diverso posizionamento della recinzioni rispetto alle proprietà confinanti ed alla strada.

Le opere indicate ai punti a) ed f) non possono essere condonate perché comportano un aumento di superficie, pertanto, devono essere demolite; per le altre difformità deve essere ripristinato lo stato autorizzato, mentre per l'area esterna deve essere effettuato un riconfinamento.

Per ripristinare lo stato autorizzato è necessario presentare una CILA in sanatoria pagando un'oblazione di € 1.000,00.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

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*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I costi per la rimessa in pristino delle opere abusive vengono stimati in:

- demolizioni e rimessa in pristino dello stato autorizza: € ……..8.000
- spese tecniche per pratiche edilizia e catastale: € ……...2.500
- diritti di segreteria per CILA in sanatoria: € ……...150
- diritti catastali per DOCFA: € ……70
- diritti catastali per PREGEO: € ……...156
- oblazione per CILA in sanatoria: € ……..1.000

Totale € 11.876,00 che verranno detratti al prezzo base di vendita.

Non sono state presentate istanze di condono per le opere abusive indicate al precedente punto 13).

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

L'immobile pignorato non è gravato da alcun censo ed il diritto del debitore sul bene pignorato è un diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

16) *verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

L'abitazione è provvista dell'Attestazione della Prestazione Energetica, redatto rilasciato il 25/10/2016 e valido fino al 25/10/2026, che inquadra l'immobile in Classe "**F**".

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.*

Non ci sono altri immobili oltre l'abitazione.

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

Gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di San Mauro Pascoli.

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

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale****).*

ANALISI ESTIMATIVA

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

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

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

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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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

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

VALUTAZIONE

La banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), per la zona in oggetto, attribuisce alle abitazioni civili, in stato conservativo normale, un valore di mercato che varia da un minimo di 1.150 ad un massimo di 1.450 €/mq ed in base alla vetustà del fabbricato si ritiene equo il valore minimo di 1.150 €/mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

Destinazione dei vani	*Superficie al lordo delle murature mq*	*Coeff.*	*Superficie commerciale mq*
Abitazione piani terra e primo	*82,00*	*1,00*	*82,00*
Servizi al piano terra	*36,00*	*0,70*	*25,20*
Balcone	*2,30*	*0,40*	*0,92*
Area scoperta	*202,00*	*0,05*	*10,10*
Totale	***322,30***		***118,22***

TOTALE mq 118,22 x € 1.150/mq = € 135.953,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **122.357,70** a cui vanno detratti € 11.876,00 per la rimessa in pristino = € 110.481,70 che, arrotondato ad euro **110.000,00** (**CENTODIECIMILA/00**), verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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

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

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

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.*

L'immobile in oggetto è costituito da una casa bifamiliare abbinata su entrambi i lati che si sviluppa in arte su due piani fuori ed in parte in un solo piano fuori terra, costituito da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, vano scala interno, un bagno, ampi servizi, un balcone e area cortilizia esclusiva.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sono normali .

Non ci sono spese condominiali.

Il valore locativo, considerata la staticità del mercato, viene stimato in 450/580 euro mensili.

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

L'immobile pignorato è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

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

Il codice fiscale della debitrice esecutata è: .

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.*

La debitrice esecutata è coniugata in regime di separazione dei benii, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato. *(Allegato G)*

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

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e dalla propria famiglia.

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*

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f9744d0fa1d997680aea649e

provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non vi sono cause pendenti.

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

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

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

La perizia viene depositata entro il termine concesso

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

Il deposito, per via telematica, viene fatto nel rispetto del termine concesso.

31) *provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE.*

Il custode, il creditore costituito venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati ed alla debitrice esecutata venivano inviati a mezzo posta elettronica ordinaria.

##########

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, *in via telematica,* il presente elaborato, costituito da n. 27 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- N. 20 foto inserite all'interno dell'elaborato

- Allegato A - Bando di vendita

-Allegato B1 – Atto di compravendita

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e

-Allegato C – Visure Ipotecarie

-Allegato D – Planimetrie catastali

-Allegato E– Estratto tavola P20 del RUE

-Allegato F – Titoli Edilizi

-Allegato G- Estratto dell'Atto di Matrimonio

-Attestazione invii

l'esperto stimatore

(Arch. Fabio Berni)

Firmato Da: FABIO BERNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f9cae920f974d0fa1d997680aea649e