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.88/2025 RG. ES.
N.26/2024 RG.ES. (riunita)
PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 30 Luglio 2026

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

N.88/2025 - 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 da [redacted] di proprietà della signora [redacted] Situati nel Comune di Forlì, 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	12
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	13
5	PLANIMETRIE CATASTALI	14
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	14
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	14
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	14
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	15
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	15
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	15
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	16
13	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	16
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	17
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	17
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	17
17	ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	18
18	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	18
19	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	19
20	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	19
21	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	20
22	EVIDENZIAZIONE DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	21
23	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	21
24	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	21
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	21
26	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	22
27	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	22
28	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	22
29	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	22
30	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	22
31	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	22

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 , [redacted] che in data 21/07/2026 alle ore 14.00' il sottoscritto *esperto stimatore* avrebbe eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato, congiuntamente al custode giudiziario.

Il sopralluogo avveniva regolarmente alla presenza del custode, Avvocato [redacted] padre della debitrice esecutata.

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 Forlì al *foglio di mappa n.220 particella 126 con i seguenti subalterni:*

Sub	Categ	Cl.	Indirizzo	Consistenza mq	Superficie mq	Rendita €
14	A/3	4	Viale Risorgimento, 153 – piano T	Vani 4,5	mq 92	383,47
18	C/2	2	Viale Risorgimento, 153 – piano S1	mq 10	mq 13	29,44

Intestati a:

- [redacted]

diritto di proprietà per 1/1.

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Forlì al Foglio di mappa n. 220 con la particella n.126 di mq 706, "Ente Urbano".

L'immobile confina con la particella 126 sub 5 e sub 19 e con la corte comune identificata con i sub 15 e 20, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione costituito da n.3 appartamenti, con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, sito nel Comune di Forlì, in viale Risorgimento n. 153, in una zona semi periferica a prevalente destinazione residenziale.





L'edificio, che è stato costruito negli anni cinquanta/sessanta, si sviluppa su due piani fuori terra nella porzione sul fronte strada ed un solo piano nella parte retrostante, ha la struttura portante è in muratura da 30 cm di spessore e pareti divisorie in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto è a quattro acque con

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

manto di copertura in tegole nella porzione a due piani ed a due acque in quella ad un piano, le converse ed i pluviali sono in rame.

Le facciate sono tinteggiate, l'area scoperta, recintata su tutti i lati, è in parte tenuta a verde ed in parte pavimentata.

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





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

L'appartamento, a cui si accede da un piccolo atrio comune, ha una superficie di mq 92,00 circa ed un'altezza di mt 2,90 ed è costituito da: ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, due camere da letto, ed un bagno.

I pavimenti sono in ceramica di media qualità, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di media qualità; gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura laccata color bianco, gli infissi esterni sono in legno con vetri camera e scuroni in legno.

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

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





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

La cantina, a cui si accede da una scala comune, ha forma rettangolare ed una superficie di mq 12,00 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 1,80.





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 distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 220, con le particelle n. 126 sub 1, graffata 213 sub 1, n. 126 sub 2 graffata 213 sub 2 e n. 126 sub 3, era intestato alla ditta [redacted], nato a Predappio il 26/02/1917, bene personale;

- con Variazione n. 12846V del 27/11/195 le particelle n. 126 sub 1 graffata 213 sub 1, n. 126 sub 2 graffata 213 sub 2, n. 126 sub 3, sono state soppresse dando origine alla particella 126, sub 4, 5, 6, 7, e 8;

- con Variazione n. C01597 del 28/05/1999, la particella n. 126 sub 7 è stata variata e la particella 126 sub 8 è stata soppressa e sostituita dalla particella n. 126 sub 12;

- con Variazione n. C01598 del 28/05/1999, la particella n. 126 sub 5 è stata variata e le particelle 126 sub 4 e sub 6 sono state soppresse e sostituite dalle particelle n. 126 sub 9, 10 e 11;

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

- per Successione ex lege di [redacted] apertasi il 13/09/2008, trascritta a Forlì il 29/10/2009 all'art. 11607 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Forlì il 10/08/2018 all'art. 9326, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, al Foglio 220, con la particella n. 126 sub 5, 9,10 e 11, passò alla ditta [redacted]

- per Successione ex lege [redacted] apertasi il 21/03/2015, trascritta a Forlì il 23/06/2015 all'art. 6348,e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Forlì il 10/08/2018 all'art. 9325, il suddetto immobile passò alla ditta [redacted] nato a Forlì il 18/11/1948, in ragione di 1/1;

- con Variazione n. 13984 del 18/05/2017, le particelle 126, sub 9, 10 e 12 sono state soppresse e sostituite dalle particelle n. 126, sub 13, 14, 15 e 16;

- con Variazione n. 7747 del 06/06/2018 le particelle n. 126 sub 13 e 16 sono state soppresse e sostituite dalle particelle n. 126, sub 17, 18, 19 e 20;

- Con atto di Compravendita del Notaio [redacted] in data 08/08/2018, rep n. 18784, trascritto a Forlì' il 10/08/2018 all'art. 9327, la particella n. 126 sub 14 e 18, passarono alla ditta [redacted] nata a Rimini il 03/02/1981, ditta 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 1998 n. 302, a firma del Notai [redacted] di Forlì aggiornato al 31/07/2025.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 29/07/2026 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli contro l'immobile pignorato.

Si allegano le visure ipotecarie al 29/07/2025.*(Allegato C)*

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

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

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

(Allegato D)

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

Non sono state appurate omissioni 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 nella piena disponibilità della debitrice esecutata.

8) *provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici,*

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

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

Non esistono formalità, vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati che resteranno a carico 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 Forlì, la destinazione urbanistica della particella 61 del foglio di mappa n.97 del Catasto Terreni del Comune di Forlì, di mq 350, è classificata **Zona B1: Zone residenziali della città contemporanea consolidata – Sottozona B1.1: Tessuti residenziali compatti a tipologia mista**.

Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città contemporanea all'esterno delle zone storiche; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza. Si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e

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

urbana.

Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri:

- UF non superiore a 0,65 mq/mq
- Hf non superiore a m 12,00
- Q non superiore a 0,50
- IPF ≥ 20%
- Dc m 5,00
- Ds m 6,00 dal confine stradale
- IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini).

Gli usi ammessi negli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli previsti per le zone miste di completamento, indipendentemente da quelli preesistenti negli edifici da demolire.

Si allega l'estratto della tavola **P27** del RUE del Comune di Forlì. (Allegato E)

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

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

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

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

L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, in riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita del 08/08/2018, è stato costruito prima del 01/09/1967 e successivamente sono richiesti/ rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 324 del 15/06/1984 "Ampliamento e ristrutturazione interna" e successive varianti n. 324/1 del 04/04/1985 (scaduta per mancato ritiro) e n. 324/2 del 14/11/1985, con relativa dichiarazione di abitabilità n. 125 rilasciata il 31/03/1987;

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

- Concessione in Sanatoria n. 1134 del 06/04/1989 e relativa abitabilità n. 999 del 21/04/1989 “Costruzione di fabbricato esterno all’abitazione, ad uso garage e ripostigli”;
- Concessione Edilizia n. 208 del 19/06/1997 “Ampliamento del fabbricato e demolizione di proservizi esistenti” e successiva variante n. 208/1 del 02/12/1989 con richiesta di abitabilità presentata il 08/09/2000, P.G. N. 47188/2000:
- CILA del 09/11/2016, P.G. N. 95709/2016 protocollata il 11/11/2016, con relativa fine lavori trasmessa telematicamente il 05/07/2017, P.G. N. 57252/2017.

(Allegato F)

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali

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 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.*

Non sono state rilevate opere abusive.

Non 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*

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

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.

L'abitazione è sprovvista dell'Attestazione della Prestazione Energetica, in quanto quello attuale è scaduto ed il sottoscritto ha incaricato l'Ingegne[redacted] a redigerlo.

***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.*

Il locale deposito C/2, cantina, è esente dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientrante nelle categorie elencate all'art. 3, comma 3 del d. lgs.vo 192/2005, lettera (d).

***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 Forlì.

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

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

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

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

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

durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione".

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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche 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 1.600 ad un massimo di 1.800 €/mq ed in base alla vetustà del fabbricato si ritiene equo il valore minimo di 1.600 €/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	*92,42*	*1,00*	*92,42*
Cantina	*12,68*	*0,50*	*6,34*
Totale	***112,70***		***98,76***

TOTALE mq 98,76 x € 1.600,00/mq = € 158.016,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **142.214,40** che, arrotondato ad euro **140.000,00** (**CENTOQUARANTAMILA/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*

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

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.

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 un appartamento al piano terra di una palazzina composta da tre appartamenti, con annesso vano ad uso cantina al piano interrato, costituito da: ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un piccolo ripostiglio ed un bagno.

Zona residenziale, tranquilla e dotata di tutti i servizi.

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

Non ci sono spese condominiali, tutti gli impianti sono autonomi.

Il valore locativo, considerata la staticità del mercato, viene stimato in 550/650 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: [redacted]

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.*

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

La debitrice esecutata risulta di “stato libero”, come riportato nel Certificato Anagrafico di Stato Civile 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 nella disponibilità della debitrice esecutata.

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

Non vi sono cause pendenti.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di persone fisiche, 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, l'Allegato “A” è predisposto sia per la quota pignorata pari ad ½ che per l'intero.

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*

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

documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo G.E. ed eventuali originali di APE.

Il custode, il creditore costituito ed i creditori costituiti venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, alla debitrice esecutata la perizia veniva inviata a mezzo p.e. ordinaria.

##########

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

- N. 17 foto inserite all'interno dell'elaborato

-Allegato A - Bando di vendita

-Allegato B – Atto di compravendita

-Allegato C – Visure Ipotecarie

-Allegato D – Planimetrie catastali

-Allegato E– Estratto tavola P27 del RUE

-Allegato F – Titoli Edilizi

-Allegato G – Certificato di stato civile

-Attestazione invii

l'esperto stimatore

(Arch. Fabio Berni)

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