

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' Tel. 0543 / 31119 – Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 18/2018**

**promossa da**

**... omissis ...**

**contro**

**... omissis ...**

**\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

|      |  |         |
|------|--|---------|
| 01   | COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....  | pag. 3  |
| 02   | IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE  | pag. 3  |
| 02.1 | IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI .....   | pag. 3  |
| 02.2 | DATI CATASTALI ATTUALI .....   | pag. 4  |
| 02.3 | DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE  | pag. 5  |
| 02.4 | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....   | pag. 6  |
| 02.5 | RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....   | pag. 8  |
| 03   | PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....   | pag. 18 |
| 03.1 | PROPRIETA' .....   | pag. 18 |
| 03.2 | TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....  | pag. 19 |
| 03.3 | TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....   | pag. 20 |
| 04   | ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....  | pag. 22 |
| 05   | PLANIMETRIE CATASTALI .....  | pag. 23 |
| 06   | OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....  | pag. 23 |
| 07   | STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....   | pag. 24 |
| 08   | FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....  | pag. 24 |
| 09   | FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....   | pag. 25 |
| 10   | SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....  | pag. 25 |
| 11   | DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....   | pag. 25 |
| 12   | ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....   | pag. 25 |
| 13   | PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....  | pag. 26 |
| 14   | OPERE ABUSIVE .....  | pag. 27 |
| 15   | GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....   | pag. 28 |
| 16   | ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....   | pag. 28 |
| 17   | ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. ....  | pag. 29 |
| 18   | NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .....   | pag. 29 |
| 19   | NECESSITA' VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO .....  | pag. 29 |
| 20   | STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI<br>COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA ..... | pag. 31 |
| 20.1 | CRITERI ADOTTATI .....   | pag. 31 |
| 20.2 | FONTI INFORMAZIONI .....   | pag. 32 |
| 20.3 | DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....  | pag. 32 |
| 20.4 | VALORE DI STIMA DEI BENI .....   | pag. 34 |
| 21   | PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....   | pag. 35 |
| 21.1 | ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....  | pag. 36 |
| 22   | ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA .....  | pag. 36 |
| 23   | DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....   | pag. 38 |
| 24   | CODICE FISCALE .....   | pag. 38 |
| 25   | CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....   | pag. 39 |
| 26   | CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....  | pag.39  |
| 27   | CAUSE PENDENTI.....  | pag. 39 |
| 28   | REGIME FISCALE DELLA VENDITA.....  | pag. 39 |
| 29   | ISTANZA DI PROROGA.....  | pag. 39 |
|      | NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....  | pag. 40 |
|      | ELENCO ALLEGATI.....   | pag. 41 |

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 271, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 30/10/2019 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 31/10/2019, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 24.01.2020 alle ore 14,30, descrive quanto segue:

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

#### ***01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...***

L'Esecutato ... omissis ... è stato avvisato con lettera Raccomandata N. 05262120672-7 in data 13/01/2020, con prova di consegna N. 05362120672-8, presso l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare ubicato in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10. La lettera consegnata presso l'appartamento oggetto di pignoramento, è stata ricevuta e regolarmente ritirata dall'esecutato ... omissis ...

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Gianluca Barravecchia, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo, precisamente in data 24 gennaio 2020 dalle ore 14,30 nel fabbricato ubicato in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, in presenza dell'esecutato.

La Raccomandata inviata si *allega*, così come si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

\*\*\*

#### ***02) 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.***

##### ***02.1) Identificazione dei beni e confini***

I beni oggetto di pignoramento immobiliare consistono in un appartamento con

annessa corte esclusiva. I beni sono in proprietà all'esecutato ... omissis ..., **per la quota di 1/2 relativamente all'appartamento e per la quota di 1/3 relativamente alla corte esclusiva.**

I beni consistono in un **appartamento** con annessa **corte esclusiva** ubicati in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, oltre ai diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio come previsti dall'art. 1117 del Codice Civile; l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato abitativo è distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35 con la Particella 196 di Mq. 160 (Ente Urbano), mentre la corte esclusiva è distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35 con la Particella 197 di Mq. 180 (Ente Urbano).

I beni fanno parte di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Galeata in via Madonna dell'Umiltà n.10. Il fabbricato è composto da due appartamenti, che si sviluppano al piano primo e secondo, con servizi al piano terra, oltre ad una corte comune sul retro del fabbricato e all'annessa corte esclusiva; il fabbricato insiste sulla particella 196 del foglio 35, mentre la corte esclusiva è distinta con la particella 197 sempre del foglio 35. Al fabbricato si accede direttamente da via Madonna dell'Umiltà al civico 10; tramite una scala comune si raggiunge il pianerottolo del primo piano, dal quale si accede all'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare. Alla corte esclusiva si accede sempre dal pianerottolo del piano primo, direttamente dalla corte comune sul retro del fabbricato, in quanto il terreno circostante è in pendenza e sul retro si trova al livello del piano primo.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata l'appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo è distinto al Foglio 35 con la particella 196 sub 1 graffato sub. 4.

Al Catasto Terreni del Comune di Galeata la corte esclusiva è distinta al Foglio 35 con la particella 197 (Ente Urbano)

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare confina con i subb. 2-3 (graffati) della particella 196 e con le particelle 194 e 197, salvo altri.

La corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare confina con le particelle 194, 196, 198, salvo altri.

\*\*\*

### ***0.2.2) Dati Catastali attuali***

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Galeata con i seguenti dati censuari:

### **Catasto Fabbricati**

*-Foglio 35 - particella 196 subalterno 1 graffato con il subalterno 4 - Categoria A/4 Classe 1<sup>a</sup> - Consistenza vani 3,5 - Superficie Catastale Totale mq. 79 - Sup. Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 79 - Rendita € 207,87 – Via Ferdinando Zannetti n.13 - Piano 2.*

### **Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge l'appartamento è distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 196 di mq. 160** - Ente Urbano.

\*\*\*

### **Catasto Terreni**

La corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare è distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 197 di mq. 180** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

**02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.**

#### **Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 4463 del 28/12/2017**

I dati catastali indicati nel Pignoramento relativi ai beni in oggetto corrispondono ai dati catastali attuali, ad eccezione della dicitura della corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35 Particella 197 che nella visura catastale è definita “Ente Urbano”, mentre nell’Atto di Pignoramento è definita “Ente Comune”.

#### **Nota di trascrizione art. 1236 del 30/01/2018**

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione del Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell’Atto di Pignoramento, ad eccezione della dicitura della corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35 Particella 197 che nella visura catastale è definita “Ente Urbano”, mentre nell’Atto di Pignoramento è definita “Ente Comune”.

L’Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

**02.4) Descrizione degli immobili**

**Proprietà per la quota di 1/2**, all'esecutato dell'appartamento ubicato nel Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, centro storico e **proprietà per la quota di 1/3**, all'esecutato della corte esclusiva ubicata in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, annessa all'appartamento.

L'appartamento e l'annessa corte esclusiva fanno parte di un fabbricato del centro storico del Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10. Il fabbricato è composto da due appartamenti; l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa al piano primo e secondo con annessa corte esclusiva, mentre l'altro appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa sempre al piano primo e secondo, ma con servizi al piano terra, anche in corrispondenza dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare. I due appartamenti hanno in comune oltre all'ingresso al piano terra e alla scala una piccola corte sul retro del fabbricato al piano primo, da tale corte comune si accede alla corte esclusiva annessa all'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare (corte esclusiva che risulta in proprietà all'esecutato per la quota di 1/3). L'ingresso al fabbricato è posto al civico 10 di via Madonna dell'Umiltà e tale ingresso è al servizio dell'intero fabbricato. L'ingresso al fabbricato è costituito da un portone d'ingresso in legno massello a due ante con cornice ad arco in pietra naturale; sul fronte del fabbricato al piano terra insistono anche altri due portoni in legno, sempre rifiniti con cornice ad arco in pietra naturale e utilizzati per accedere ai servizi al piano terra dell'appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Galeata ed è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900, la struttura portante del fabbricato è in muratura in pietra albarese o simile, i solai sono in laterocemento così come il solaio di copertura, sono state inserite nei solai intermedi al piano primo e secondo tiranti e chiavi antisismiche. La facciata del fabbricato su via Madonna dell'Umiltà è rifinita al piano terra con intonaco di tipo granatino, mentre al piano primo e secondo è rifinita con intonaco civile tinteggiato in parte deteriorato (sono presenti varie chiusure di tracce per impianti con malta cementizia), nelle altre facciate del fabbricato la muratura in pietra albarese o simile è stata solo stuccata e in parte coperta con intonaco. La gronda sul fronte è in rame, il pluviale sul fronte è in rame con terminale in lamiera, la gronda sul retro è in lamiera, il pluviale sul retro è in parte in rame, in parte in pvc e in parte in lamiera, il manto di copertura è in cotto, il

cornicione è con tavole e naselli in legno. Il pavimento della corte comune sul retro del fabbricato posta al piano primo è in parte in porfido montata a palladiana e in parte in calcestruzzo deteriorato, la corte esclusiva è adibita a verde ed è in pendenza verso via Madonna dell'Umiltà. La scala interna comune ai due appartamenti ha alzate e pedate in pietra serena o similare e corrimani in ferro, la pavimentazione del pianerottolo al piano terra è in pietra naturale con fughe. Per uscire sul retro del fabbricato nella corte comune al piano primo si utilizza una porta in legno massello a due ante. Tale apertura ha una cornice rettangolare in pietra naturale.

L'**appartamento**, è composto da un vano ad uso cucina-pranzo e un vano ad uso soggiorno al piano primo; da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso sgombero, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto al piano secondo. L'altezza dei vani al piano primo è pari a ml 2,80, l'altezza dei vani al piano secondo è pari a ml 2,75.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno massello ad un'anta con bugne. La pavimentazione dei vani ad uso cucina-pranzo e ad uso soggiorno al piano primo è in cotto color rosso con mattonelle di dimensioni cm 15x30, il battiscopa è in legno, il rivestimento della cucina è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 20x20 per un'altezza di ml 1,65; la pedata della scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo è in pietra naturale o similare, l'alzata è rifinita ad intonaco civile tinteggiato; il pavimento del vano ad uso disimpegno e del vano ad uso camera da letto è in cotto color rosso con mattonelle di dimensioni cm 15x30, il pavimento del vano ad uso w.c. e del vano ad uso sgombero è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 20x20, il rivestimento del w.c. è in ceramica con mattonelle di dimensioni cm 15x15 per un'altezza di ml 1,95; il battiscopa dei vani ad uso disimpegno, sgombero e camera da letto è in legno. Nel vano ad uso disimpegno è posizionata la botola per ispezione del sottotetto, nel sottotetto nella parete a sud-ovest del fabbricato è presente un'apertura verso l'esterno di dimensioni circa cm 50x50 priva di infisso.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiate, in alcuni punti l'intonaco si presenta ammalorato a causa dell'umidità.

Le porte interne di collegamento sono tamburate in legno tipo ciliegio o similare; le finestre sono in legno con vetro semplice, la finestra del vano ad uso cucina-pranzo ha lo scuretto esterno in ferro, le finestre del vano ad uso soggiorno e del vano ad uso

w.c. sono prive di schermature solari, le finestre del vano ad uso camera da letto e del vano ad uso sgombero hanno lo scuretto interno in legno; le soglie così come le banchine sono in pietra naturale o similare.

L'impianto elettrico, è sottotraccia con salvavita posizionato nell'ingresso comune del fabbricato al piano terra.

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas con caldaia tipo FERROLI posizionata al piano secondo nel vano ad uso w.c.; gli ambienti sono riscaldati con radiatori in ghisa. I sanitari del w.c. sono in ceramica bianca.

Al piano primo, la superficie calpestabile del vano ad uso cucina-pranzo risulta pari a circa mq. 12,80; la superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno risulta pari a circa mq. 12,50; al piano secondo la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 3,50; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del vano ad uso sgombero risulta pari a circa mq. 5,40; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 12,00. L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione ed è abitato dall'esecutato.

La **corte esclusiva** è adiacente al fabbricato dove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, nel lato sud-ovest e vi si accede tramite la corte comune sul retro del fabbricato. Tale corte esclusiva dell'appartamento è adibita a verde, sono presenti due alberi da frutta e vi insiste anche una cabina contatori in calcestruzzo con porte in ferro. La corte pertinenziale di circa mq. 180 ha una discreta pendenza verso via Madonna dell'Umiltà; per il contenimento del terreno, in confine con la strada è stato eretto un muro in sasso tipo albarese o similare di altezza circa ml 1,80-2,00 rifinito con sovrastante rete metallica plastificata oltre ad un cancello precario a due anti in ferro di larghezza circa ml 3,00 per il carico e lo scarico di materiale direttamente da via Madonna dell'Umiltà. A monte della corte esclusiva insiste sempre un muro in pietra tipo albarese o similare di altezza pari a circa ml 3,00 a contenimento del terreno sovrastante, negli altri due lati la corte esclusiva è delimitata dai fabbricati esistenti.

\*\*\*

### ***02.5) Rappresentazione fotografica***

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto ed **elaborati grafici** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

## VISTA GENERALE DEL FABBRICATO





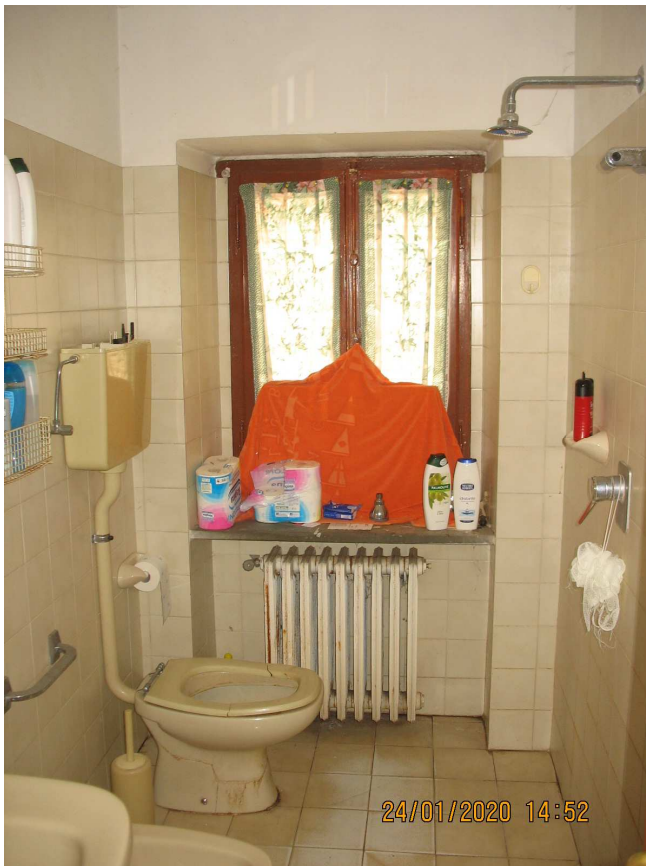
## APPARTAMENTO











## CORTE ESCLUSIVA





\*\*\*

**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.**

### **03.1) Proprietà**

L'**appartamento** distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Fg. 35 Mappale 196 Sub. 1 graffato sub. 4 oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/2** all'esecutato ... omissis ..., per la quota di 1/3 al comproprietario non esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/6 alla madre dell'esecutato ... omissis ...; **si precisa che la madre dell'esecutato è deceduta in data 06/08/2009, ma non è mai stata ottemperata la successione della sua parte di proprietà.**

La **corte esclusiva** distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 (Ente Urbano) oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/3**, all'esecutato ... omissis ..., la restante quota di 2/3 non risulta attualmente senza intestatario.

*Relativamente alla restante quota di 2/3 della corte esclusiva dopo approfondite ricerche, avvalendosi anche della collaborazione del tecnico specializzato in ricerche catastali, ... omissis ..., si precisa quanto segue: la corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione trova riscontro nell'Atto di Successione ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 286, art. 213 del 01/04/1940, in cui ... omissis ... e ... omissis ... diventavano proprietari in parti uguali (1/2 cadauno) dell'abitazione e della relativa corte esclusiva di pertinenza e nel successivo Atto di compravendita Ettore Pini, n.185 trascritto con Reg. gen. 146, art. 120 del 21/01/1942 a Rocca San Casciano, in cui ... omissis ... acquistava da ... omissis ... la quota di 1/2 dell'abitazione e della relativa corte esclusiva pertinenziale. Nei seguenti Atti di Successione ovvero quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 817, art. 645 del 15/09/1962, quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 1115, art. 702 del 18/01/2010, e quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 1645 art. 1048 del*

22/01/2010, la corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 (Ente Urbano) non trova riscontro; tale corte trova riscontro esclusivamente per la quota di 1/3 nell'Atto di Donazione Silvia Deflorian trascritto con Rep. Gen. 522, art. 326 del 12/01/2010 in cui ... omissis ... donava 1/3 della corte esclusiva rappresentata dalla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 a ... omissis ...

In conclusione se si considera la particella 197 come pertinenza diretta dell'unità principale, ovvero dell'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Fg. 35 Mappale 196 Sub. 1 graffato sub. 4, è legittimo considerare che ha seguito le sorti dell'unità principale e quindi, anche se non indicata nelle successioni sopradette sia comunque passata agli eredi.

Pertanto, anche se attualmente risulta intestata solo la quota di 1/3 all'esecutato ... omissis ..., la proprietà della corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Fg. 35 con il Mappale 197 dovrebbe risultare la seguente: per la **quota di 1/2 all'esecutato ... omissis ...**, per la quota di 1/3 al comproprietario non esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/6 alla madre dell'esecutato ... omissis ...; **si precisa che la madre dell'esecutato è deceduta in data 06/08/2009, ma non è mai stata ottemperata la successione della sua parte di proprietà.**

Si allega Relazione del tecnico ... omissis ...

\*\*\*

### **03.2) Titolo di provenienza del bene agli esecutati**

**La quota di 1/2 dell'appartamento** in proprietà all'esecutato ... omissis ... si è raggiunta con i seguenti passaggi:

- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 24/05/2006**, come risulta dall'Atto di successione registrato a Forlì il 03/12/2009 al n. 174, vol. 9990, trascritto in data 22/01/2010 al n. 1048, la quota di 1/3 dell'appartamento in oggetto, già di spettanza del defunto, passò alla Ditta:

... omissis ...;

... omissis ...

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

- **Atto di donazione, Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, del 23/12/2009 Repertorio 265, registrato a Forlì il 12/01/2010 n. 304, trascritto a Forlì il**

12/01/2010 n. 326, in cui veniva donata la quota di proprietà di 1/3 dell'appartamento da ... omissis ... all'esecutato ... omissis ...

**La quota di 1/3 della corte esclusiva** in proprietà all'esecutato ... omissis ... si è raggiunta con il seguente passaggio:

- **Atto di donazione, Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, del 23/12/2009 Repertorio 265, registrato a Forlì il 12/01/2010 n. 304, trascritto a Forlì il 12/01/2010 n. 326**, in cui veniva donata la quota di proprietà di 1/3 della corte esclusiva da ... omissis ... all'esecutato ... omissis ...

Si *allegano* Atto di donazione, relativa Nota di Trascrizione e Nota di Trascrizione della Successione.

\*\*\*

### **03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio**

Risalendo oltre il ventennio, relativamente all'abitazione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Fg. 35 Particella 196 Sub. 1 graffato Sub. 4 e alla corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Fg. 35 Particella 197 si evidenziano i passaggi di proprietà:

- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduta in data 13/03/1939**, art. 213 del 01/04/1940, la proprietà dell'abitazione e della corte esclusiva in oggetto, già di spettanza del defunto, passò alla Ditta:
  - ... omissis ..., proprietà per la quota di 1/2;
  - ... omissis ..., proprietà per la quota di 1/2;
- **Atto di compravendita Ettore Pini, di Galeata del 15/01/1942 registrato a Rocca San Casciano il 21/01/1942 al n. 185, trascritto a Modigliana il 13/02/1942 art. 102**, il ... omissis ... acquistò la quota di 1/2 dell'abitazione e della corte esclusiva in oggetto dal ... omissis ...
- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 03/04/1962, Reg. Particolare 645, Registro Generale 817 del 15/09/1962**, la proprietà dell'abitazione in oggetto, passò alla Ditta:
  - ... omissis ..., proprietà per la quota di 1/3;
  - ... omissis ..., proprietà per la quota di 1/3;
  - ... omissis ..., proprietà per la quota di 1/3.

- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduta in data 08/03/2001, art. 173 del 03/12/2009, Reg. Particolare n. 702, Registro Generale n. 1115 del 18/01/2010**, la quota di 1/3 dell'abitazione in oggetto, passò alla Ditta:  
... omissis ..., proprietà per la quota di 1/6;  
... omissis ..., proprietà per la quota di 1/6.
- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 24/05/2006, art. 174 del 03/12/2009, Reg. Particolare 1048, Registro Generale 1645 del 22/01/2010**, la quota di 1/3 dell'abitazione in oggetto, passò alla Ditta:  
**... omissis ..., proprietà per la quota di 1/6;**  
... omissis ..., proprietà per la quota di 1/6.
- **Atto di donazione, Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, del 23/12/2009 Repertorio n. 265, registrato a Forlì il 12/01/2010 n. 304, trascritto a Forlì il 12/01/2010 art. 326**, in cui veniva donata **la quota di proprietà di 1/3** dell'abitazione e della corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare da ... omissis ... a ... **omissis ...**
- **Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 16/12/2018, art. 51447 del 28/03/2019, Reg. Particolare n. 3504, Registro Generale n. 5261 del 01/04/2019**, la quota di 1/6 dell'abitazione in oggetto, passò alla Ditta:  
... omissis ..., proprietà per la quota di 1/6.  
**Si precisa che la madre dell'esecutato ... omissis ... è deceduta in data 06/08/2009, ma non è mai stata ottemperata la successione della sua parte di proprietà.**

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta in data 19/02/2018 dalla Dott.ssa giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

\*\*\*

**04) *Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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.*

### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per il bene in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata in modalità telematica alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo dell'esecutato, relativamente ai beni oggetto di perizia immobiliare alla data del 17/04/2020 e successivamente con ulteriore controllo alla data del 26/10/2020 da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sull'immobile ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo all'esecutato ... omissis ...:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/01/2010 - Registro Particolare 326 - Registro Generale 522 – Pubblico Ufficiale DEFLORIAN SILVIA – Repertorio 265/66 del 23/12/2009 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in GALEATA (FC)  
SOGGETTO DONATARIO
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/01/2010 - Registro Particolare 1048 - Registro Generale 1645 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 174/9990 del 03/12/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI SUCCESSIONE  
Immobili siti in GALEATA (FC)
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2011 - Registro Particolare 1804 - Registro Generale 8559 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ROMAGNA S.P.A. Repertorio 441/4511 del 09/05/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in GALEATA (FC)  
SOGGETTO DEBITORE
4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/05/2016 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 7567 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 776/2016 del 06/05/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in GALEATA (FC)  
SOGGETTO DEBITORE
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/01/2018 - Registro Particolare 1236 - Registro Generale 1731 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 4463/2017 del 28/12/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GALEATA (FC)

Si allegano: Elenchi sintetici e Note relative.

\*\*\*

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali del bene oggetto di pignoramento, risultante presso l'Agenzia delle Entrate.

La planimetria catastale e l'estratto di Mappa, vengono *allegati*.

\*\*\*

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

... omissis ..., madre dell'esecutato risulta deceduta in data 06/08/2009, ma non risulta mai essere stata ottemperata la successione della sua quota di proprietà.

\*\*\*

**07) Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.**

L'appartamento oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutato pur avendo la proprietà per la quota di 1/2, la corte esclusiva oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutato pur avendo la proprietà per la quota di 1/3. L'appartamento e la corte esclusiva sono occupati dall'esecutato.

\*\*\*

**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. n. 42/04, 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 testamento unico "beni culturali", vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente**

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

- Zona interessata da Aree non percorse dal fuoco;
- Zona interessata da Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999
- Zona interessata da Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.15 del P.S.C.
- Zona interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e s.m.i. regolata dall'art.: n.d. del P.S.C.
- Zona interessata da Limite all'insediamento di allevamenti intensivi rispetto al territorio urbano regolata dall'art. n.d. del R.U.E.

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

Non risultano vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

\*\*\*

**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 vi sono spese condominiali, trattandosi di fabbricato con due appartamenti.

\*\*\*

**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;**

La destinazione urbanistica del terreno su cui insistono l'appartamento con annessa corte esclusiva oggetto di pignoramento, distinto al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio n. 35 con la part. 196-197 risulta essere:

- Ambiti urbani consolidati A-10, regolata dall'art. 3.15 del P.S.C.
- Centro storico A-7, regolata dall'art. 3.5 del P.S.C.
- Territorio urbanizzato ai sensi Art. 13 L.R. 47/78, regolata dall'art.: 1.11 del R.U.E.
- Zonizzazione RUE – Centro storico, regolata dall'art.: 3.1 del R.U.E.
- Zonizzazione RUE – F – Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti, regolata dall'art.: 2.26, 3.12 del R.U.E.

Il C.D.U. viene *allegato*.

\*\*\*

**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.***

Verrà richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento qualora il professionista delegato alle operazioni di vendita lo richieda, per l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.

\*\*\*

**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 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.***

Il bene oggetto di perizia è stato costruito in data anteriore al 1942 e successivamente è stato oggetto del seguente titolo edilizio:

- ***Concessione Edilizia n. 563 del 30/09/1986 P.G. 4251/86 per rifacimento copertura e soffitti ed adeguamento igienico funzionale.***

Tale pratica edilizia non risulta essere mai stata chiusa al Comune di Galeata.

Rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio sul luogo ci sono alcune parziali difformità nell'appartamento:

al piano primo

- la parete di divisione tra il vano ad uso cucina-pranzo e il vano ad uso soggiorno ha uno spessore di cm 8 e non di cm 30;
- la dimensione delle finestre è differente; quella del vano ad uso cucina-pranzo misura cm 65x110 anziché cm 110x150 e quella del vano ad uso soggiorno misura cm 85x150 anziché 110x150;

al piano secondo

- la parete di divisione tra il vano ad uso camera da letto e il vano ad uso disimpegno e w.c. ha uno spessore di cm 10 e non di cm 30;
- le dimensioni del w.c. sono cm 280x140 anziché cm 300x70;
- le dimensioni del vano ad uso sgombero sono cm 280x195 anziché 300x250;
- le dimensioni di un lato del vano ad uso camera da letto è cm 300 anziché cm 330;
- la dimensione delle finestre è differente; quella del vano ad uso sgombero misura cm 80x120 anziché cm 110x150, quella del vano ad uso w.c. misura cm 75x120 anziché 50x100 e quella del vano ad uso camera da letto misura cm 85x120 anziché cm 110x150.

Per quanto riguarda la parete di divisione tra il vano ad uso soggiorno ed il vano cucina-pranzo e le dimensioni delle finestre si ritiene che le differenze riscontrate possano essere ricondotte ad una inesatta rappresentazione grafica, mentre per le restanti difformità è necessaria una S.C.I.A. in sanatoria ex art- 17, comma 3, della L.R. 23/2004, e una successiva S.C.C.E.A. per l'agibilità dell'immobile con la presentazione di tutte le conformità necessarie, con un costo pari a circa € 1.000,00 (euro mille/00) di sanzione/oblazione per la sanatoria e pari a circa 5.000,00 (euro cinquemila/00) per spese tecniche.

Si precisa che i vani ad uso cucina-pranzo e soggiorno al piano primo e camera da letto al piano secondo con le dimensioni attuali delle finestre non rispettano il rapporto di illuminazione ed areazione come da normativa, per cui per ottenere l'agibilità è necessario richiedere una deroga al Sindaco del Comune di Galeata.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Galeata, per verificare

quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

Si *allegano* gli atti abilitativi citati.

\*\*\*

**14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della 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 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Come già illustrato al Punto 13, per quanto riguarda la parete di divisione tra il vano ad uso soggiorno ed il vano cucina-pranzo e le dimensioni delle finestre si ritiene che le differenze riscontrate possano essere ricondotte ad una inesatta rappresentazione grafica, mentre per le restanti difformità è necessaria una S.C.I.A. in sanatoria ex art-17, comma 3, della L.R. 23/2004 e una successiva S.C.C.E.A. per l'agibilità dell'immobile con la presentazione di tutte le conformità necessarie, con un costo pari a circa € 1.000,00 (euro mille/00) di sanzione/oblazione per la sanatoria e pari a circa 5.000,00 (euro cinquemila/00) per spese tecniche.

L'immobile oggetto di perizia si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01.

\*\*\*

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

I beni pignorati oggetto di perizia non sono gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

**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;*

Dalle verifiche effettuate l'appartamento in oggetto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 35 particella 196 subalterno 1 graffato subalterno 4 risultava sprovvisto pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'A.P.E. rilasciato in data 24/04/2020 con il n. 05234-024102-2020

Tale Attestato si *allega* in copia alla presente perizia depositando due esemplari originali in Cancelleria.

\*\*\*

**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;*

Oltre all'appartamento non vi è altro bene pignorato ove sia necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**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);***

I beni in oggetto risultano accatastati.

\*\*\*

**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 d.m. 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).***

L'appartamento e la corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare risultano rappresentati nella planimetria catastale datata 1939; tale planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Considerando, che, parimenti lo stato dei luoghi non risulta pienamente conforme agli atti abilitativi, si ritiene che l'aggiornamento catastale vada eseguito a seguito di eventuale sanatoria e/o eventuale messa in ripristino delle opere non conformi agli atti abilitativi.

Per quanto riguarda la corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare distinta con la part. 197 del foglio 35 si è proceduto ad un Tipo Mappale (p.g. 47996 presentato in data 05/10/2020) di demolizione di un fabbricato che risultava insistere nella particella, ma che in realtà non è fisicamente presente sul posto.

Con tale Tipo Mappale sono state messe le basi per correggere definitivamente la questione delle quote di proprietà della corte esclusiva (particella 197), si riporta la

relazione in calce al Tipo Mappale:

*Si precisa che, per determinare la corretta intestazione della particella 197, è stata effettuata una ricerca ipotecaria con paternità, che ha comportato la lettura di un Atto di Successione della Sig.ra Morelli Paolina, trascritto con Reg. Gen. n.286, art. 213 del 01/04/1940 e un Atto di Compravendita Notaio Ettore Pini n. 185, trascritto con Reg. Gen. n. 146, art. 120 del 21/01/1942 a Rocca San Casciano.*

*La descrizione catastale di tali Atti, ovvero, l'identificazione dei beni negoziati è stata descritta con gli identificativi del cessato catasto; l'identificazione di cui sopra è stata possibile accertarla solo con una corrispondenza fra le mappe gregoriane, che sono depositate all'Archivio di Stato e quelle catastali depositate all'Agenzia delle Entrate.*

*Negli Atti sopradescritti, tra le altre cose, passava in successione un terreno distinto al Catasto Rustico di Galeata in Sez. C alla particella n. 992; dalle indagini grafiche effettuate presso l'Archivio di Stato la particella n. 992 corrisponderebbe all'attuale particella 197 (arrotto n.6 del 1874).*

*Negli Atti di successione successivi in morte di ... omissis ... la particella 197 non viene menzionata, trova riscontro solo nell'Atto di Donazione Notaio Silvia Deflorian trascritto con Reg Gen. 522, art. 326 del 12/01/2010 in cui ... omissis ... donava la sua proprietà di 1/3 a ... omissis ...*

*In conclusione considerando la particella 197 come pertinenza diretta dell'abitazione principale, (tanto che risulta evidenziata anche nella planimetria catastale della stessa), ovvero dell'appartamento distinto al C.F. del Comune di Galeata al Fg. 35 Part. 196 Sub.1 graffato Sub. 4 si può affermare che la particella 197 ha seguito le sorti dell'unità principale e anche se non indicata nelle successioni è comunque passata agli eredi.*

*Pertanto l'intestazione della particella risulta:*

*... omissis ... 1/3*

*... omissis ... 1/6*

*... omissis ... 1/2*

**\*\*\***

**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 forfettaria 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 ad abitazione delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione dell'immobile, sia dello stato attuale di conservazione dell'immobile oggetto di stima, già precedentemente descritto, sia della posizione dell'immobile nel Comune di Galeata, in via Madonna dell'Umiltà n.10, zona centrale.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto dell'appartamento con annessa corte esclusiva, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito verranno calcolate.

\*\*\*

### **20.2) Fonti delle informazioni utilizzate**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'appartamento con annessa corte esclusiva, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso abitativo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile stesso, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre

conto dei valori OMI del primo semestre 2020 relativamente alla zona in oggetto. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per il bene in oggetto situato in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n. 10, sia da ritenersi congruamente pari a € **900,00 (euro novecento/00) al metro quadrato relativamente all'appartamento e a € 100,00 (euro cento/00) al metro quadrato relativamente alla corte esclusiva.**

\*\*\*

### **20.3) Determinazione superficie commerciale**

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

#### **APPARTAMENTO (Proprietà per la quota di 1/2)**

| DESCRIZIONE  | ML.  | ML.  | SUP. IN MQ. | COEFF. | TOT.MQ.          |
|--|------|------|-------------|--------|------------------|
| <b>Appartamento<br/>- Piano 1° e 2°</b>                    |      |      |             |        |                  |
| Cucina – Pranzo al p.1                                     | 5,05 | 3,90 | 19,69       | 1,00   | <b>19,69</b>     |
| Soggiorno al p.1   | 5,05 | 3,70 | 18,68       | 1,00   | <b>18,68</b>     |
| Scala interna  | 1,40 | 7,60 | 10,64       | 1,00   | <b>10,64</b>     |
| Disimpegno al p.2  | 1,55 | 4,05 | 6,27        | 1,00   | <b>6,27</b>      |
| Sgombro al p.2   | 3,50 | 2,55 | 8,92        | 1,00   | <b>8,92</b>      |
| W.c. al p.2  | 3,50 | 1,50 | 5,25        | 1,00   | <b>5,25</b>      |
| Camera da letto al p.2                                     | 5,05 | 3,55 | 17,92       | 1,00   | <b>17,92</b>     |
| Quota parti comuni interne                                 |      |      | 5,30        | 1,00   | <b>5,30</b>      |
| Quota corte comune   |      |      | 15,00       | 0,20   | <b>3,00</b>      |
| <b>Totale parziale</b>                                     |      |      |             |        | <b>95,67</b>     |
| <b>arrotondamento</b>                                      |      |      |             |        | <b>-0,67</b>     |
| <b>Totale Superficie<br/>Commerciale<br/>appartamento:</b> |      |      |             |        | <b>MQ. 95,00</b> |

\*\*\*

### CORTE ESCLUSIVA (Proprietà per la quota di 1/3)

| DESCRIZIONE   | ML. | ML. | SUP. IN MQ. | COEFF. | TOT.MQ.           |
|---|-----|-----|-------------|--------|-------------------|
| <b>Corte esclusiva<br/>annessa<br/>all'appartamento</b>       |     |     |             |        |                   |
| Corte esclusiva   |     |     | 180,00      | 1,00   | <b>180,00</b>     |
| <b>Totale Superficie<br/>Commerciale corte<br/>esclusiva:</b> |     |     |             |        | <b>MQ. 180,00</b> |

\*\*\*

#### **20.4) Valore di stima dell'immobile**

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

**Superficie commerciale appartamento e quota parti comuni= mq. 95,00 x €/mq. 900,00 = € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo stimato per le opere di sanatoria, pari a complessivi € 6.000,00 (euro seimila00), **per un VALORE FINALE del bene di € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 7.950,00 (euro settemilanovecentocinquanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

#### ***IL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO***

***risulta pari a € 71.550,00 (euro***

***settantunmilacinquecentocinquanta/00)***

***L'appartamento risulta in atti in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la quota di 1/2 (un mezzo), quota corrispondente a quanto pignorato, per un valore pari ad € 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

**Superficie commerciale dell'annessa corte esclusiva = mq. 180,00 x €/mq. 100,00 = € 18.000,00 (euro diciottomila/00).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DELLA CORTE ESCLUSIVA PIGNORATA***

***ANNESSA ALL'APPARTAMENTO***

***risulta pari a € 16.200,00 (sedecimiladuecento/00 euro)***

***La corte esclusiva risulta in atti in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la quota di 1/3 (un terzo), quota corrispondente a quanto pignorato, per un valore pari ad € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

**IL VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI PIGNORATI**

**RISULTA € 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/00**

**euro), pertanto, considerando che le quote pignorate all'esecutato**

**sono le seguenti: QUOTA DI 1/2 DELL'APPARTAMENTO E**

**QUOTA DI 1/3 DELL'ANNESSA CORTE ESCLUSIVA il valore**

**totale in capo all'esecutato risulta pari a € 41.100,00**

**(quarantunomilacento/00 euro) arrotondato per difetto.**

\*\*\*

**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 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.*

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/2 all'esecutato** ... omissis ..., per la quota di 1/3 al comproprietario non esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/6 alla madre dell'esecutato ... omissis ... deceduta in data 06/08/2009, per la cui morte non è mai stata ottemperata la successione del bene.

La **corte esclusiva** oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/3 all'esecutato** ... omissis ...

Il bene in sé, appartamento e corte esclusiva, non è comodamente divisibile in natura.

### **21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**

Si è verificato che in atti è presente un creditore intervenuto nei confronti dell'esecutato:

- Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede legale in via Giuseppe Grezar n. 14 00142 Roma - codice fiscale e P.IVA n. 13756881002 per complessivi € 208.318,26.

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle evidenziate al Punto 4.

\*\*\*

**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.*

**Proprietà per la quota di 1/2**, all'esecutato dell'appartamento ubicato nel Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, centro storico e **proprietà per la quota di 1/3**, all'esecutato della corte esclusiva ubicata in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, annessa all'appartamento.

L'appartamento e l'annessa corte esclusiva fanno parte di un fabbricato del centro storico del Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10. Il fabbricato è composto da due appartamenti; l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa al piano primo e secondo con annessa corte esclusiva, mentre l'altro appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa sempre al piano primo e secondo, ma con servizi al piano terra, anche in corrispondenza dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare. I due appartamenti hanno in comune oltre all'ingresso al piano terra e alla scala una piccola corte sul retro del fabbricato al piano primo, da tale corte comune si accede alla corte esclusiva annessa all'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare (corte esclusiva che risulta in proprietà all'esecutato per la quota di 1/3). L'ingresso al fabbricato è posto al civico 10 di via Madonna dell'Umiltà e tale ingresso è al servizio dell'intero fabbricato. L'ingresso al fabbricato è costituito da un portone d'ingresso in legno massello a due ante con cornice ad arco in pietra naturale; sul fronte del fabbricato al piano terra insistono anche altri due portoni in legno, sempre rifiniti con cornice ad arco in pietra naturale e utilizzati per accedere ai servizi al piano terra dell'appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Galeata ed è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900, la struttura portante del fabbricato è in muratura in pietra albarese o simile, i solai sono in laterocemento così come il solaio di copertura, sono state inserite nei solai intermedi al piano primo e secondo tiranti e chiavi antisismiche. La facciata del fabbricato su via Madonna dell'Umiltà è rifinita al piano terra con intonaco di tipo granatino, mentre al piano primo e secondo è rifinita con intonaco civile tinggiato in parte deteriorato (sono presenti varie chiusure di tracce per impianti con malta cementizia), nelle altre facciate del fabbricato la muratura in pietra albarese o simile è stata solo stuccata e in parte coperta con intonaco. La gronda sul fronte è in rame, il pluviale sul fronte è in rame

con terminale in lamiera, la gronda sul retro è in lamiera, il pluviale sul retro è in parte in rame, in parte in pvc e in parte in lamiera, il manto di copertura è in cotto, il cornicione è con tavole e naselli in legno. Il pavimento della corte comune sul retro del fabbricato posta al piano primo è in parte in porfido montata a palladiana e in parte in calcestruzzo deteriorato, la corte esclusiva è adibita a verde ed è in pendenza verso via Madonna dell'Umiltà. La scala interna comune ai due appartamenti ha alzate e pedate in pietra serena o simile e corrimani in ferro, la pavimentazione del pianerottolo al piano terra è in pietra naturale con fughe. Per uscire sul retro del fabbricato nella corte comune al piano primo si utilizza una porta in legno massello a due ante. Tale apertura ha una cornice rettangolare in pietra naturale.

L'**appartamento**, è composto da un vano ad uso cucina-pranzo e un vano ad uso soggiorno al piano primo; da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso sgombero, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto al piano secondo. L'altezza dei vani al piano primo è pari a ml 2,80, l'altezza dei vani al piano secondo è pari a ml 2,75.

L'impianto elettrico, è sottotraccia con salvavita posizionato nell'ingresso comune del fabbricato al piano terra.

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas con caldaia tipo FERROLI posizionata al piano secondo nel vano ad uso w.c.; gli ambienti sono riscaldati con radiatori in ghisa. I sanitari del w.c. sono in ceramica bianca.

La **corte esclusiva** è adiacente al fabbricato dove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, nel lato sud-ovest e vi si accede tramite la corte comune sul retro del fabbricato. Tale corte esclusiva dell'appartamento è adibita a verde, sono presenti due alberi da frutta e vi insiste anche una cabina contatori in calcestruzzo con porte in ferro. La corte pertinenziale di circa mq. 180 ha una discreta pendenza verso via Madonna dell'Umiltà; per il contenimento del terreno, in confine con la strada è stato eretto un muro in sasso tipo albarese o simile di altezza circa ml 1,80-2,00 rifinito con sovrastante rete metallica plastificata oltre ad un cancello precario a due anti in ferro di larghezza circa ml 3,00 per il carico e lo scarico di materiale direttamente da via Madonna dell'Umiltà. A monte della corte esclusiva insiste sempre un muro in pietra tipo albarese o simile di altezza pari a circa ml 3,00 a contenimento del terreno sovrastante, negli altri due lati la corte esclusiva è delimitata dai fabbricati esistenti.

La **superficie commerciale complessiva dell'appartamento** in oggetto è pari a circa **mq. 95,00**, oltre alla **corte esclusiva** di circa **mq. 180**.

Il prezzo mensile di locazione dei beni si stima in € **300,00** (euro trecento/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.**

I beni oggetto di stima sono vendibili in un unico lotto.

\*\*\*

**24) Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.**

Il Codice fiscale dell'esecutato ... omissis ... è:

- ... omissis ...

\*\*\*

**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;**

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici dell'esecutato.

Si *allegano* i Certificati.

\*\*\*

**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;**

I beni oggetto di perizia risultano occupati dall'esecutato.

\*\*\*

**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 si segnalano cause pendenti.

\*\*\*

**28) *Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...***

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

Non è stata richiesta proroga dei termini.

\*\*\*

**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 presente elaborato peritale sarà inviato, per via telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

\*\*\*

**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.***

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria l'Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

#### **Note**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

\*\*\*

#### **Allegati**

- ALLEGATO "A"
- COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO
- VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ATTO DI PROVENIANZA E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE
- ELABORATO GRAFICO DEL BENE REDATTO DALL'ESPERTO
- RILIEVI FOTOGRAFICI
- ATTI ABILITATIVI
- VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- CERTIFICATO DI RESIDENZA

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

Forlì, 27/10/2020