

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 FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Danilo Maffa

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
ed ALLEGATI
relativa alla procedura di Esecutiva Immobiliare
N.97/2025 RG. ES.

PROMOSSA DA
BCC NPLS 2021 Srl
(AVV. R. PINZA)



Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 16 Maggio 2026



N. 97/2025 - R.G. ES.

Nell'udienza del 23/07/2025 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Danilo MAFFA** 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 BCC NPLS 2020 SRL di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] 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	13
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.	15
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.	16
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	16
12	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	16
13	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPRE ABUSIVE	17
14	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	18
15	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E. O REDAZIONE DELLO STESSO	18
16	ESENZIONE DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	18
17	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	19
18	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	19
19	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	19
20	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	21
21	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	22
22	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	22
23	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	22
24	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI DAL DEBITORE	22
25	EVENTUALI CAUSE PENDENTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE SEPARATO	22
26	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	22
27	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	23
28	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	23
29	COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELL'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA ED INVIO COPIA CARTACEA AL DEBITORE NON COSTITUITO.	23



1) **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 degli immobili stessi.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. inviata all'indirizzo risultante nel pignoramento, che in data 23/07/2025 il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dalla società BCC NPLS 2020 Srl e che avrebbe eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati, situati nel Comune di Gambettola, il giorno 19/09/2025 alle ore 9.30', congiuntamente al custode giudiziario, Dottor Alessandro D'AURORA, in nome e per conto dell'I.V.G., avvertendo, inoltre, che, qualora non avesse consentito l'accesso all'immobile, sarebbe stato informato il Giudice delle Esecuzioni per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.

Il sopralluogo veniva effettuato regolarmente il 19/09/2025 alla presenza del custode giudiziario, del signor [REDACTED], nessuno era presente per la Società 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 Gambettola al *foglio di mappa n.7*, come riportato di seguito:

Part.Ila	Sub	Categ	Classe	Indirizzo	Consist.	Superf. mq	Rendita €
1135	4	A/10	2	Via del Cadore n.7 – piano T	Vani 1,5	34	511,29
1136	---	A/10	2	Via del Cadore n.7 – piani S1 T 1	Vani 6	192	149,77

Intestati a:



[REDACTED] proprietà per 1/1

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Gambettola al Foglio di mappa n.7 con le particelle n.1135 di mq 590 e n.1136 di mq 284, "Enti Urbani".

Confini:

- l'immobile identificato con il sub 4 della particella 1135 la particella 1136 e beni comuni su più lati (corte e atrio), salvo altri.
- l'immobile identificato con l'intera particella 1136 confina con la via Del Cadore, sub 4 e 5 della particella 1135, particella 17, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato è costituito da una piccola palazzina ad uso ufficio che si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato, (quest'ultimo completamente abusivo) con una facciata in aderenza ad un edificio prevalentemente di civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato dove al piano terra, nella facciata in aderenza, è collocato il vano ad uso ufficio identificato con il sub 4 della particella 1135, siti nel Comune di Gambettola, in via Del Cadore n.7 angolo via Bolzano, in una zona semi periferica a prevalente destinazione produttiva a poche centinaia di metri dalla S.S n.9, via Emilia.



Prospetto su via Del Cadore (particella 1036)





Prospetto su via Del Cadore (particelle 1036 e 1035)



Prospetto laterale (particella 1036)



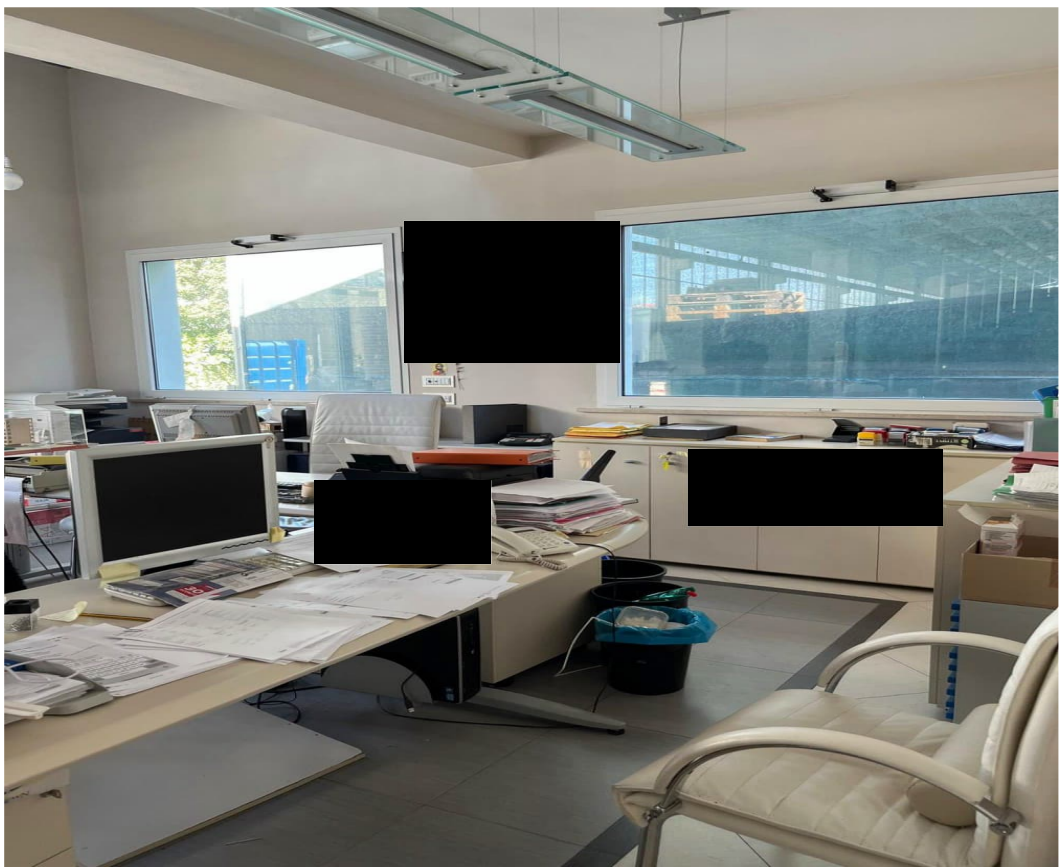


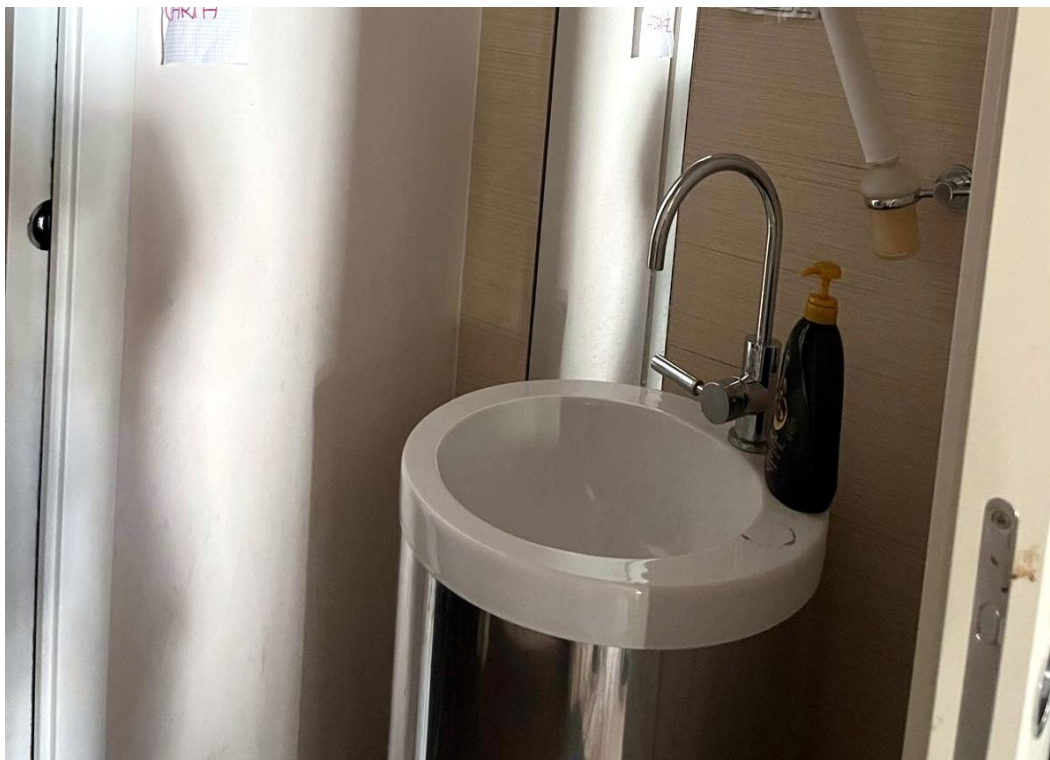
Prospetto su via Del Cadore angolo via Bolzano

La palazzina ad uso ufficio (particella 1136) ed il condominio (particella 1135) hanno la struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, muri di tamponamento in laterizio da 30 cm di spessore, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore, il tetto, a due acque, ha la struttura in legno lamellare e manto di copertura in tegole, la lattoneria è in rame, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera.

L'ufficio, a cui si accede da un porticato di circa 14 mq, si affaccia su via Del Cadore ed al piano terra, che ha una superficie di mq 76 circa al lordo della muratura ed un'altezza di mt 3,00 è costituito da due vani ad uso ufficio ed un bagno con antibagno, oltre ad una scala autoportante di collegamento ai piani primo (sotto-tetto) e seminterrato.

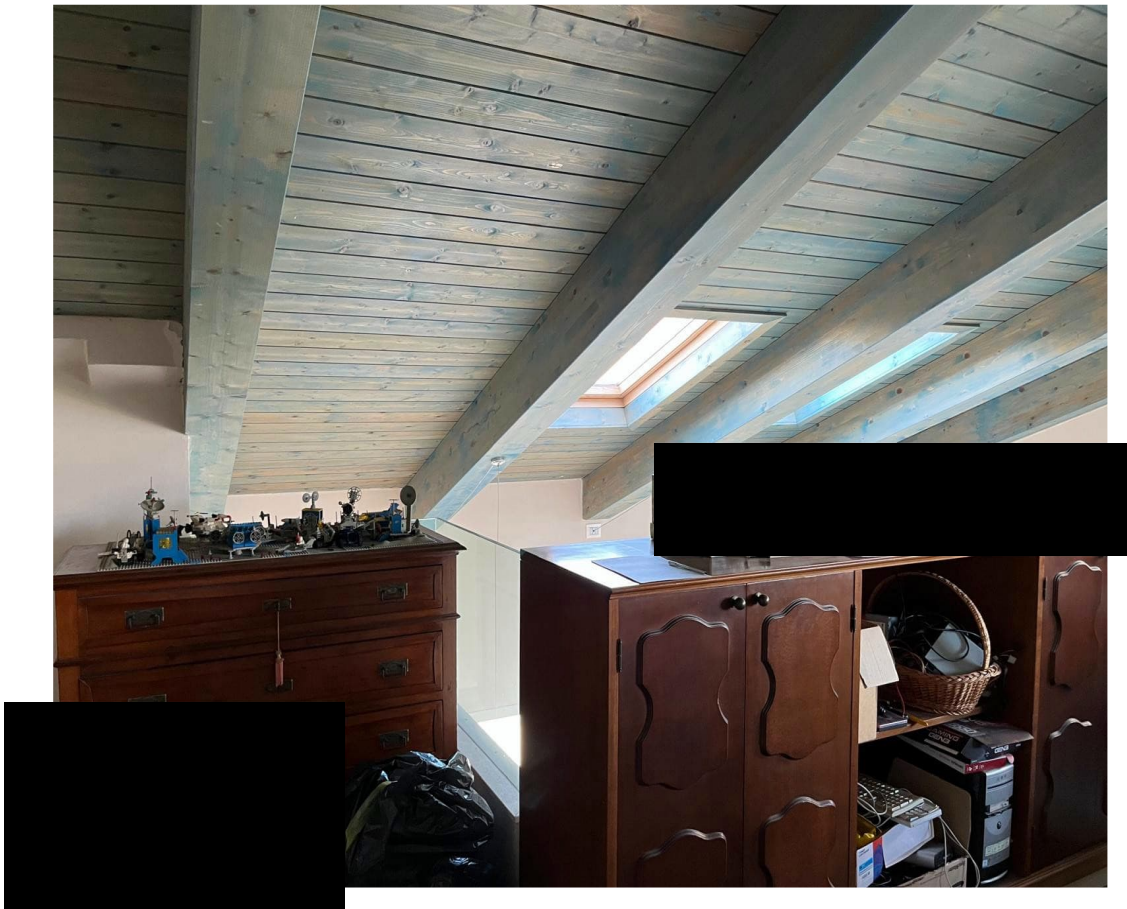


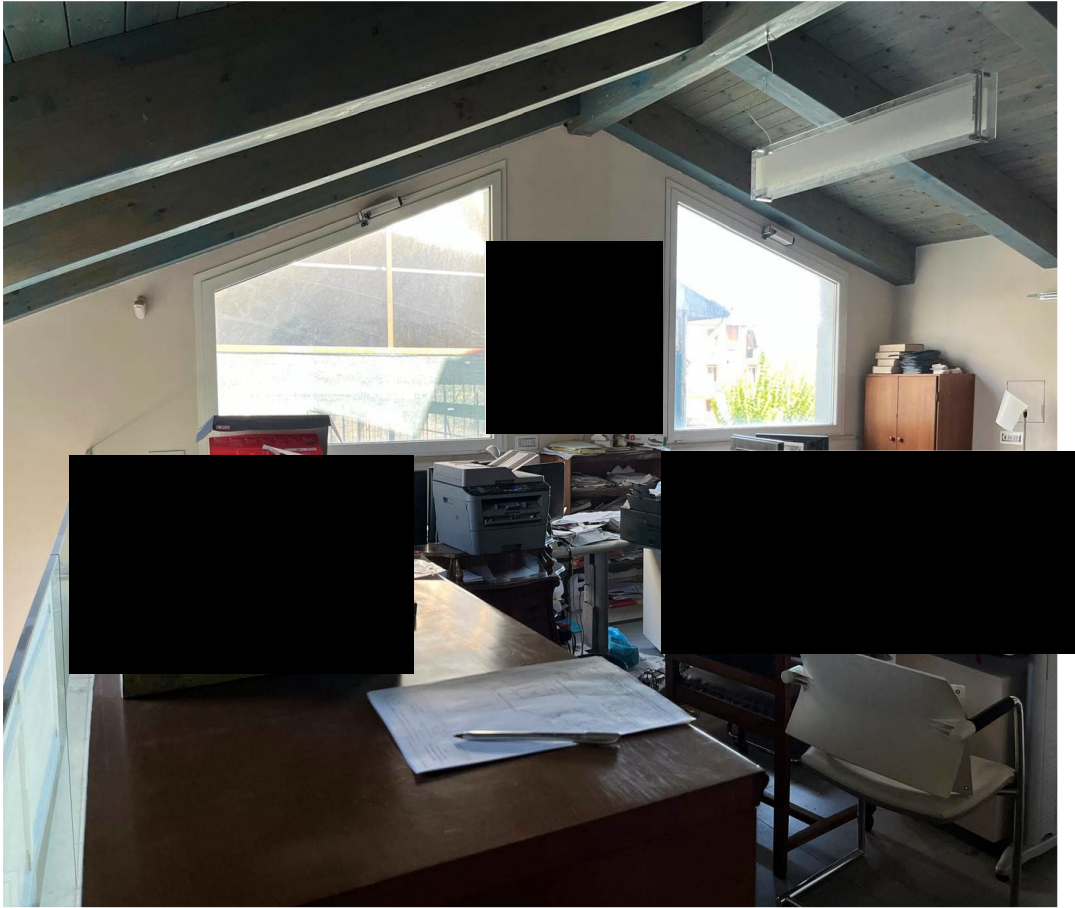




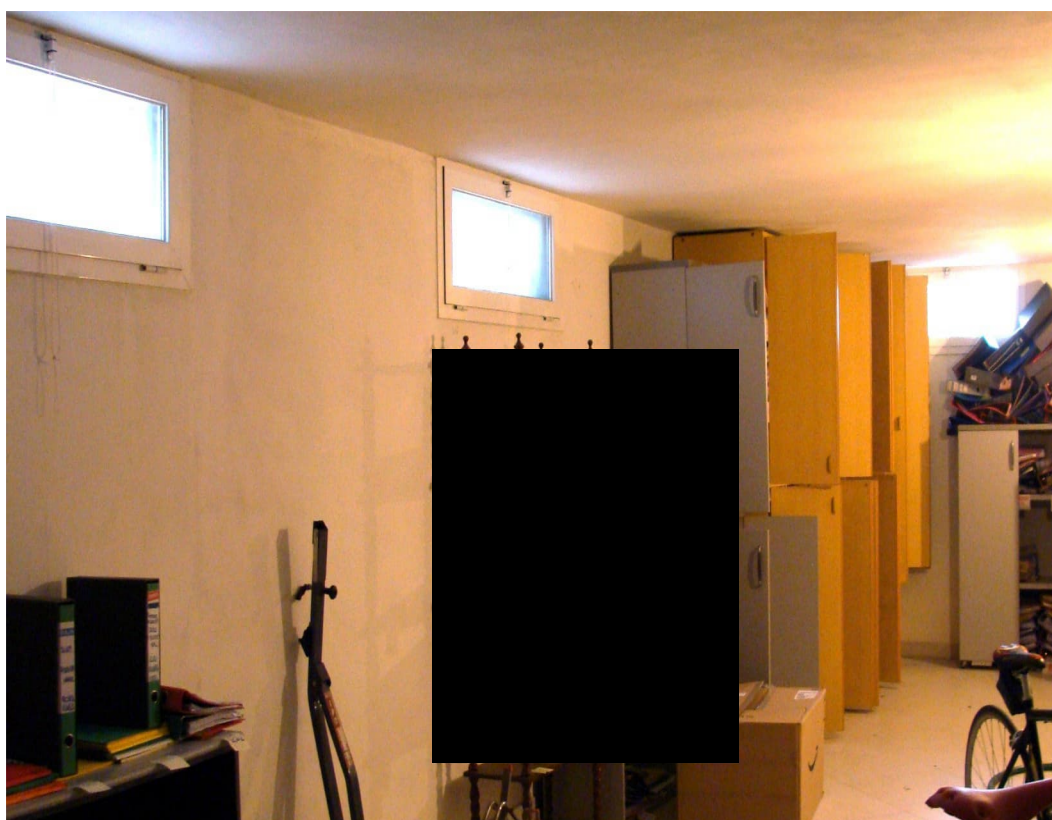
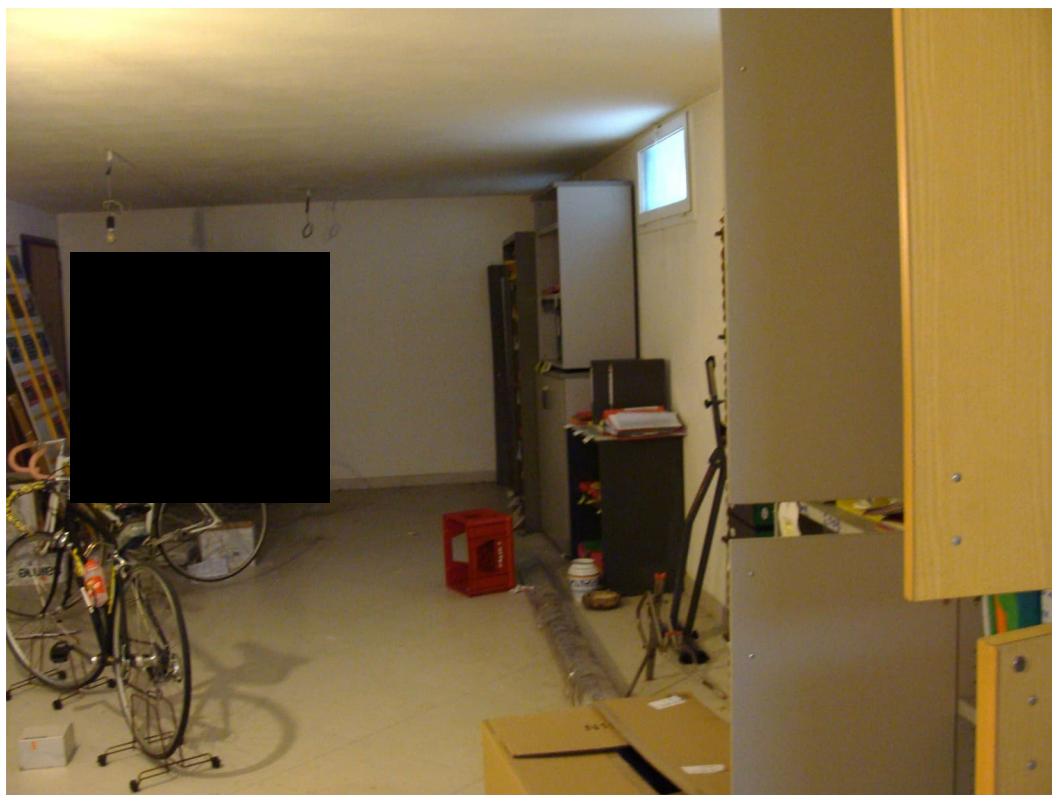
Il piano primo ha una superficie di mq 50 circa al lordo della muratura ed un'altezza media di mt 2,50 circa ed un piccolo terrazzo di circa 7 mq ed è costituito da un vano ad uso deposito ed un bagno.







Il piano seminterrato, completamente abusivo, ha una superficie lorda di mq 89 circa ed un'altezza di mt 2,40 ed è costituito da un vano ad uso deposito ed un piccolo vano tecnico..





Il vano ad uso ufficio (particella 1135, sub 4) ha una superficie di mq 30 circa al lordo della muratura ed un'altezza 3,00 ed è costituito da un unico vano che comunica internamente con l'ufficio della particella 1136, ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.



I due immobili sono forniti di impianto di riscaldamento autonomo, con distribuzione a pavimento e radiatori nel bagno ed antibagno, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono tinteggiate, il livello di finitura e lo stato di conservazione sono buoni.

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.

Antecedentemente al ventennio gli immobili pignorati erano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, comune di Gambettola, al foglio di mappa n. 7, particella 1135 sub 4 e intera particella 1136 [REDACTED]

Con atto di CESSIONE DI PARTECIPAZIONE [REDACTED]

[REDACTED] (di cui si allega copia), ai rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Bellecca di Cesena del **04/12/2009**, rep. 28746, registrato a Cesena il 10/12/2009 al n. 7041 Mod. IT, Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Forlì-Cesena in data 12/12/2009, N. 33891. R.E.A. 91335, i suddetti immobili, passarono alla [REDACTED]

(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 ai creditori della procedura, 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 di cui all'art. 567, co. 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, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto n. 302, a firma del Notaio Dott. Nicolò Tiecci di Perugia aggiornato al 15/07/2025.

Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, alla data del 16/05/2026 non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli contro l'immobile pignorato.

Si allegano le visure ipotecarie al 29/07/2025 ed al 16/05/2026 (*Allegato C*)

5) prenda visione ed estraiga 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 immobile 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 gli immobili sono occupati (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione degli immobili come da provvedimenti giudiziali per separazione, scioglimento e 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 nonché 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 alleggi tutti i documenti rinvenuti; in relazione alla viltà del canone ex art. 2923 c.c., in particolare il perito provvederà ad indicare se il canone sia inferiore di 1/3 al giusto prezzo e se quindi il contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi del comma 3° della predetta norma, 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 x mq rilevata) nonché 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 gli x e gli y €/mq - un canone di locazione "congruo" corrisponde ad un minimo di x mq x € y /mq = € z/mese.

La durata del canone è di 7 anni, dal 01/11/2018 al 31/10/2024, contratto soggetto a proroga fino al 31/10/2030.

L'importo del canone è di € 660,00 mensili, esenti da IVA da corrispondersi mensilmente con pagamento posticipato.

Il contratto è stato stipulato il 27/08/2018 e registrato il 21/09/2018 all'Agenzia delle Entrate di Cesena al n. 4597, serie 3T. *(Allegato E)*.

L'immobile locato ha una superficie commerciale di mq 158,53 e prendendo in esame i valori minimo e massimo dei valori di locazione a mq riportati nelle tabelle OMI avremo i seguenti canoni minimo e massimo:

- canone minimo: ...mq 158,53 x 6,6 €/mq = € 1.046,30

- canone massimo: mq 158,53 x 7,0 €/mq = € 1.109,71

il canone medio è pari ad € 1.078 mensili contro i € 660 mensili riportati nel contratto; la differenza pari ad € 418 è superiore ad 1/3 (€ 359), quindi il contratto è da considerarsi inopponibile alla procedura.

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

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

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni 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 degli immobili, 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 ai beni pignorati.*

Non vi sono spese condominiali, perché l'immobile non è costituito in condominio.

Relativamente al bene pignorato non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

11) *verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, provvedendo ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento, non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta aggiudicazione del compendio pignorato.*

La destinazione urbanistica delle particella 1135 e 1136 del foglio di mappa n.7 del Catasto Terreni del Comune di Gambettola è classificata “**Ambito specializzato attività produttive**” normato dall'articolo 2.4.1 dell'Allegato B del Pregresso P.R.G. 1998, che comprende le aree totalmente o parzialmente edificate in cui si rende necessaria la modificazione dell'edificio e del tessuto urbanistico esistente per l'adeguamento ad esigenze produttive diverse dalle originarie, per motivi di igiene pubblica, di integrazione con la situazione d'intorno, di riorganizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si allega l'estratto della tavola **2C** del RUE del Comune di Gambettola.
(Allegato F)

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) *per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui sono soggetti i beni; in mancanza di tali prescrizioni, dica se i beni siano condonabili 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 è stato costruito in base ai seguenti titoli:



- Concessione Edilizia n. 270/98 del 14/11/1998, avente per oggetto la costruzione di una palazzina ad uso uffici ed esposizione materiale edili al servizio di una attività esistente;
- Variante n. 270V/99 del 20/01/1999;
- Concessione Edilizia n. 471/01 del 12/03/2001, avente per oggetto la costruzione di una palazzina ad uso uffici ed esposizione materiale edili;
- Variante n. 471V/01 del 20/11/2001;
- DIA in Variante n. 156/04 del 07/08/2004. *(Allegato G)*

In data 01/05/2013 è stato rilasciato il *Certificato di Agibilità da cui sono escluse le due unità in oggetto* che, pertanto, risultano prive del Certificato di Agibilità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle sostanziali difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio riguardante le due unità immobiliari, (DIA in Variante n. 156/04 del 07/08/2004), difformità che consistono in:

- a) realizzazione di un vano seminterrato di circa 90 mq che non compare sia negli elaborati architettonici che in quelli strutturali e sporge di circa 2 metri dalla sagoma dell'edificio, in pratica si sviluppa anche sotto la superficie del portico;
- b) la palazzina ha forma e dimensioni differenti rispetto al progetto approvato con un aumento della superficie utile lorda;
- c) nel progetto approvato la palazzina doveva essere in aderenza al capannone esistente, che di fatto è stato tagliato e la distanza tra i due fabbricati è di 3,11 mt minore di quella prevista dalle NTA che è di 5,00 mt;
- d) diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche dei prospetti.

Le opere dei punti a), b) e c) non sono sanabili di conseguenza il vano seminterrato dovrebbe essere riempito con una malta a base di cemento alleggerito e renderlo inaccessibile, mentre l'ampliamento non può essere sanato in quanto comporterebbe la demolizione di una porzione della palazzina.

A fronte delle difformità di cui sopra, della mancata conformità sismica e dell'assenza del Certificato di agibilità, si ritiene che il bene pignorato non possa essere messo all'asta.

Non esistono procedure amministrative e/o sanzionatorie.

13) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 d.P.R. 6 giugno 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, co. 6° della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'opera non è condonabile per i motivi indicati al punto 12) per le quali non state presentate istanze di condono.

14) *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 sui beni pignorati 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 1000/1000.

15) *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 co. 1° d.l. n° 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n° 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 d'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.*

Gli immobili sono provvisti dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

a) immobile particella 1135, sub 4: APE redatto dall'Ing. Monti Fabio, rilasciato il 22/09/2017, valido fino al 22/09/2027, Classe Energetica "E", n. 00373-080425-2017;

b) immobile intera particella 1136: APE redatto dall'Ing. Monti Fabio, rilasciato il 22/09/2017, valido fino al 22/09/2027, Classe Energetica "E", n. 00373-080424-2017;

16) *ove gli immobili pignorati o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3°*



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.

Gli immobili non sono esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE.

17) 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 risultino ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00).

Gli immobili in oggetto sono regolarmente censito al Catasto Fabbricati della Agenzia del Territorio del Comune di Gambettola

18) 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 D.M. n° 701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni

19) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito).

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

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

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

Basi del valore

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

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

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

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

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame, in base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, varia da un minimo di 1.350 €/mq ad un massimo di 1.600 €/mq, con un valore medio di € 1.475 €/mq.

Per l'immobile in oggetto si considera un prezzo base di € 1.450 al mq, pertanto il valore viene stimato effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Ufficio part.IIIa 1135 sub 4</i>	76,50	1,00	76,50
<i>Ufficio part.IIIa 1136</i>	30,10	1,00	30,10
<i>Archivio piano primo</i>	51,10	0,70	35,77
<i>Archivio piano seminterrato</i>	90,00 (non conteggiata)	0,00	Non sanabile
<i>Portico</i>	13,80	0,40	5,52
<i>Terrazzo</i>	6,60	0,40	2,64
<i>Area scoperta</i>	160,00	0,05	8,00
Totale	338,10		158,53
Totale € 229.868,50			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **206.881,65**, arrotondato ad euro **206.000,00 (NOVANTADUEMILA/00)**, che, qualora l'immobile fosse vendibile, potrebbe rappresentarne il valore di mercato e verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

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

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



21) *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, ecc.) 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, ecc.), indicando anche il valore locativo degli immobili.*

L'immobile in oggetto è costituito da una piccola palazzina ad uso ufficio con abbinato un vano anch'esso ad uso ufficio, il tutto di recente costruzione, ed in buono stato di conservazione ed un buon livello di finitura.

Non vi sono spese condominiali e tutti gli impianti sono autonomi.

Il valore locativo viene stimato in 800/1.000 euro mensili.

Date le considerevoli difformità edilizie, non sanabili o sanabili con ingenti spese (demolizione e ricostruzione), l'immobile difficilmente sarà vendibile.

22) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei 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 ecc..*

Gli immobili pignorati sono vendibili in un **UNICO LOTTO**.

23) *acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti.*

Il codice fiscale del debitore esecutato è: **00255860405**.

24) *acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti gli immobili pignorati, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.*

Non necessita in quanto immobile non residenziale.

25) *verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili 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.

26) *provveda a verificare il regime fiscale degli immobili (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore degli immobili a seconda del regime fiscale al quale sono soggetti.*



L'immobile pignorato è di proprietà di persona giuridica, pertanto è soggetto ad IVA.

27) *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 e prorogato.

28) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata) 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.

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

Il custode, il creditore costituito, Ravenna Entrate ed il CTP del precedente, Geometra Carlo Pozzo, venivano avvisati a mezzo p.e.c. del deposito della perizia e dei relativi allegati, al debitore la perizia veniva inviata per e-mail, come concordato.

#####

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 – Contratto di locazione --- Allegato F– Estratto tavola 2C del RUE
- Allegato G– Titoli Edilizi --- Attestazione invii

*l'esperto stimatore
(Arch. Fabio Berni)*

