



“ Ubi Ictus Ibi Nos ”

Dott. Prof. Emilio Brandolini

Agronomo

Docente di Ruolo con Cattedra in Scienze Agrarie, Estimo, Economia Agraria e Politica

Consulente Tecnico del Tribunale di Forlì

Stimatore Danni Avversità Atmosferiche

Tel. 3356367351

e-mail: giarabubemilio@libero.it

P.E.C. giarabubemilio@pec.epap.it

Via Giarabub, 180 - 47522 Cesena

TRIBUNALE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare n° 88/2021

promossa da

contro

Immobile in Via *** * **Piano 1 – Galeata (FC)**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

SOMMARIO.

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA....	pag. 4
02.1) DATI CATASTALI DEL BENE	pag. 4
02.1.1) COMMENTI.....	pag. 5
02.2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	pag. 6
03) VERIFICA DEI PROPRIETARI.....	pag. 14
03.1) TITOLO ANTECEDENTE A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 14
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 14
05) SITUAZIONE CATASTALE DEL BENE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....	pag. 15
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 15
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 15
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRG, CONDOMINIALI ECC.....	pag. 16
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 16
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag. 16
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag. 16
12) PROVVEDERA' A INVIARE IL CDU	pag. 22
13) REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA.....	pag. 22
14) OPERE ABUSIVE	pag. 23
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag. 23
16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 23
17) ESENZIONE OBBLIGO DELLA PRESTA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	pag. 23
18) IMMOBILI REGOLARMENTE ISCRITTI AL CATASTATO	pag. 24
19) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 24
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.....	pag. 24
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 24
20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 25
20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 25
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 27
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 27
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA.....	pag. 28
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO.....	pag. 28
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO.....	pag. 29
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO.....	pag. 29
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag. 29
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 29
29) ISTANZE DI PROROGA.....	pag. 30

30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO	pag. 30
31) COMUNICAZIONE DEL DEPOSITO	pag. 30
32) C.D.U.....	pag. 30
33) NOTE FINALI DELL'ESPERTO.....	pag.31
34) ELENCO ALLEGATI.....	pag.32

Il Giudice delle Esecuzioni Dott. Fabio Santoro nominava, il sottoscritto dr. Agronomo Emilio Brandolini con studio tecnico in Cesena Via Giarabub n° 180, consulente tecnico per la stima del

bene pignorato situato nel Comune di Galeata (FC), il quale si pregia di rispondere al quesito posto dal Giudice delle Esecuzioni dott. Fabio Santoro. dopo aver eseguito le relative visure nei vari uffici e il sopralluogo in loco in data 23/09/2022 descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

L'inizio delle operazioni peritali, sono state notificate all'esecutato mezzo posta raccomandata in data 03/09/2022.

il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 23/09/2022 alla presenza del Sig.re ***** ***** comproprietario dell'immobile alla presenza del custode designato dal Tribunale di Forlì – IVG.

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;..."DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE....

QUOTA PARTE DEL BENE PARI A 1/2 DELL'INTERO FABBRICATO

La proprietà corrisponde a quota parte di 1/1 dell'intero relativamente a una porzione di immobile al primo piano, adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Galeata (FC), in via Quattro Novembre n. 25 (Si rileva che è stata errata la numerazione civica, in quanto il fabbricato è ubicato in via ** ***** ** e non in via ** ***** **)

- Casa di civile abitazione (Catasto fab. Comune di Galeata (FC) F. 35, part 9, sub. 5);

NOTE:

Il pignoramento è riferito alla quota parte di 1/1 di proprietà del Sig.re ***** ***** sull'interno in quanto sposato in regime di comunione dei beni alla data del deposito del titolo esecutivo (Registro Particolare 8135 Registro Generale 11624 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1450 del 31/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 16/06/2021 (V. all. 03)

ANNOTAZIONI:



02.1.1) COMMENTI:

Si rileva che è stata errata la numerazione civica, in quanto il fabbricato è ubicato in via **
***** ** e non in via ** ***** **, come riportato nel catasto, nell'atto di
pignoramento e nella relazione notarile, viene invece riportato correttamente sull'atto di
acquisto.

BENI COMUNI

Area coperta e scoperta pertinenziale sulla quale sorge il fabbricato, distinta al catasto
terreni del Comune di Galeata al foglio 35, particella 9 della superficie catastale di mq.
372

02.2) DESCRIZIONE DEL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito nel comune di Galeata", via ** ***** ** (nella
documentazione catastale, nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile viene riportato
erroneamente il civico **) all'interno del centro città.



Questa cittadina di collina, si trova nella vallata del fiume Bidente, lungo la Strada Provinciale 4 in direzione Santa Sofia.

Trattasi di una piccola borgata che conta circa 2.500 abitanti, molto tranquilla e posta sull'appennino romagnolo, circondata dal verde delle colline.

Sono presenti diversi servizi di prima necessità facilmente raggiungibili, come ad esempio: generi alimentari, supermercato, banca ecc...



L'unità immobiliare in trattazione è un appartamento al primo piano, con superficie calpestabile di mq. 76, con terrazzino che affaccia posteriormente al fabbricato e il tutto corrisponde a una porzione di un palazzo su via IV Novembre, costruito ante 1967.

L'edificio ha struttura in muratura portante intonacata a civile e tinteggiata con colori chiari. Sono presenti gronde in rame, mentre le persiane sono invece in legno. Esternamente sul muro di facciata passa la linea elettrica e del gas metano.

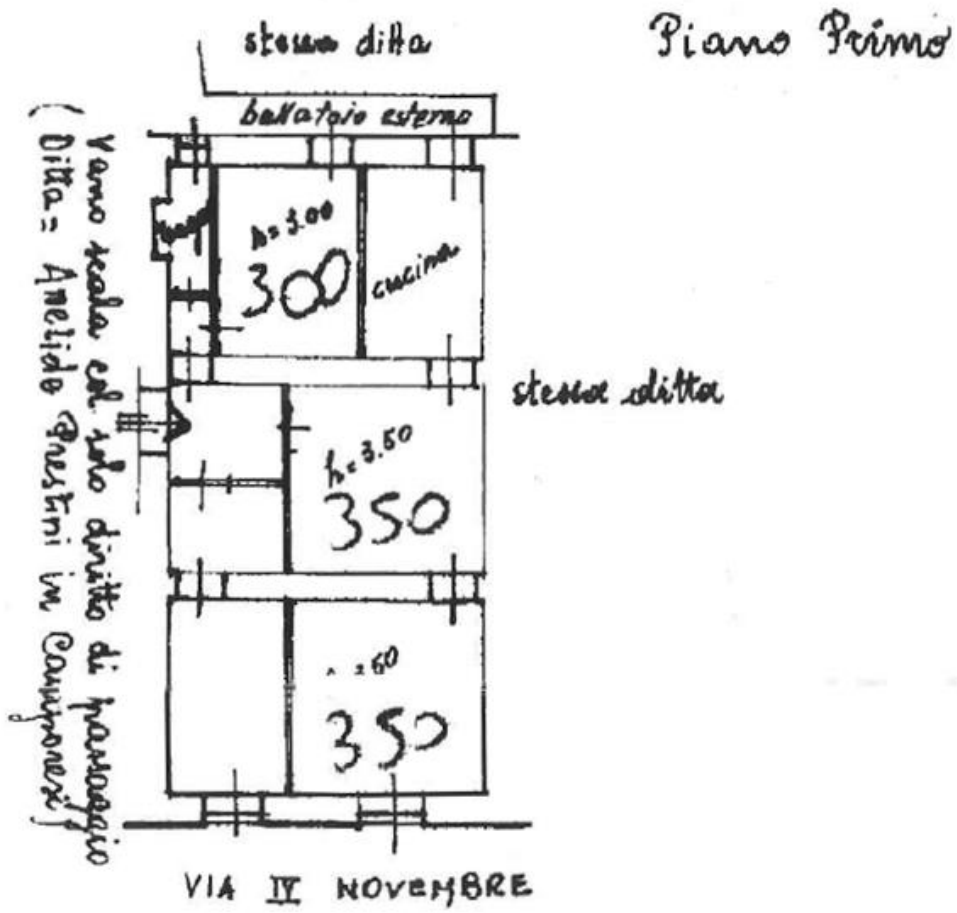


L'ingresso è permesso dall'esterno mediante portone in legno a due ante con sopra luce a volta, all'interno si trova un atrio dov'è presente una scalinata che conduce fino al primo piano, dov'è presente l'appartamento oggetto di perizia.

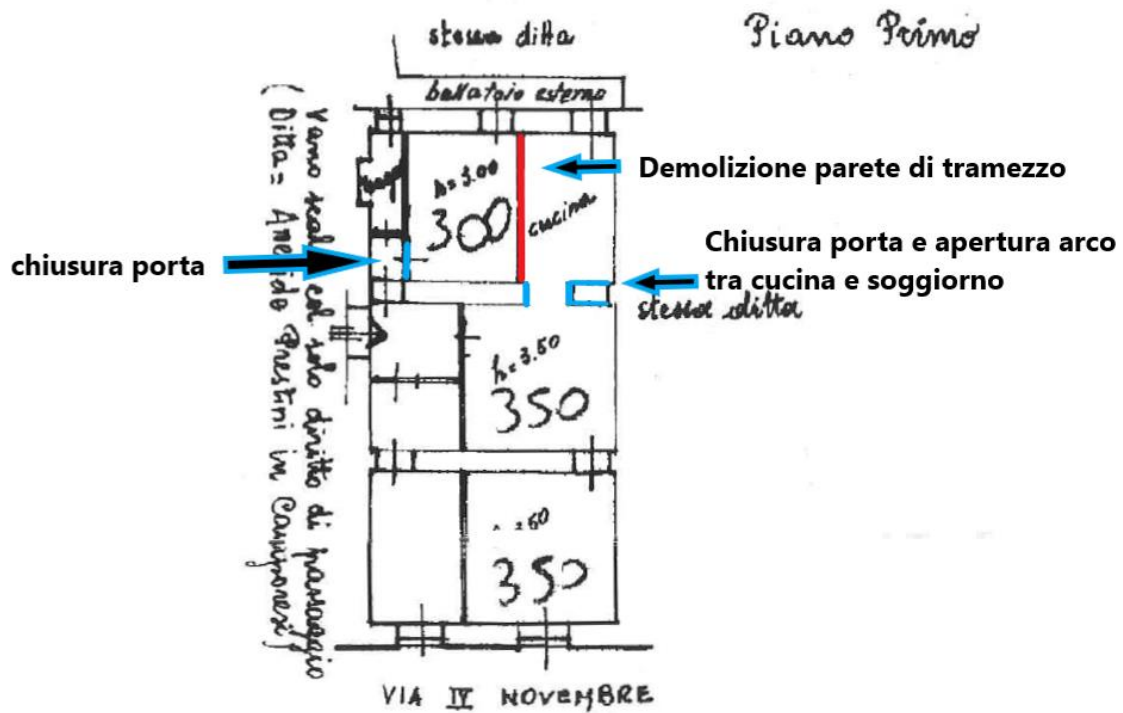
L'appartamento si sviluppa su un unico piano di quota e gli spazi interni sono suddivisi in zona giorno (cucina e salotto comunicanti), bagno e antibagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), un disimpegno relativamente grande, un ripostiglio e un terrazzino. Tutti i vani hanno altezza del soffitto maggiore a 3 m.

Si segnalano le seguenti difformità catastali per riorganizzazione degli spazi interni:

- Abbattimento parete divisoria tra la cucina e la camera da letto;
- Chiusura porta e apertura ad arco nella parete che mette in comunicazione la cucina con il soggiorno;
- Chiusura della porta nell'antibagno che conduceva alla camera da letto.

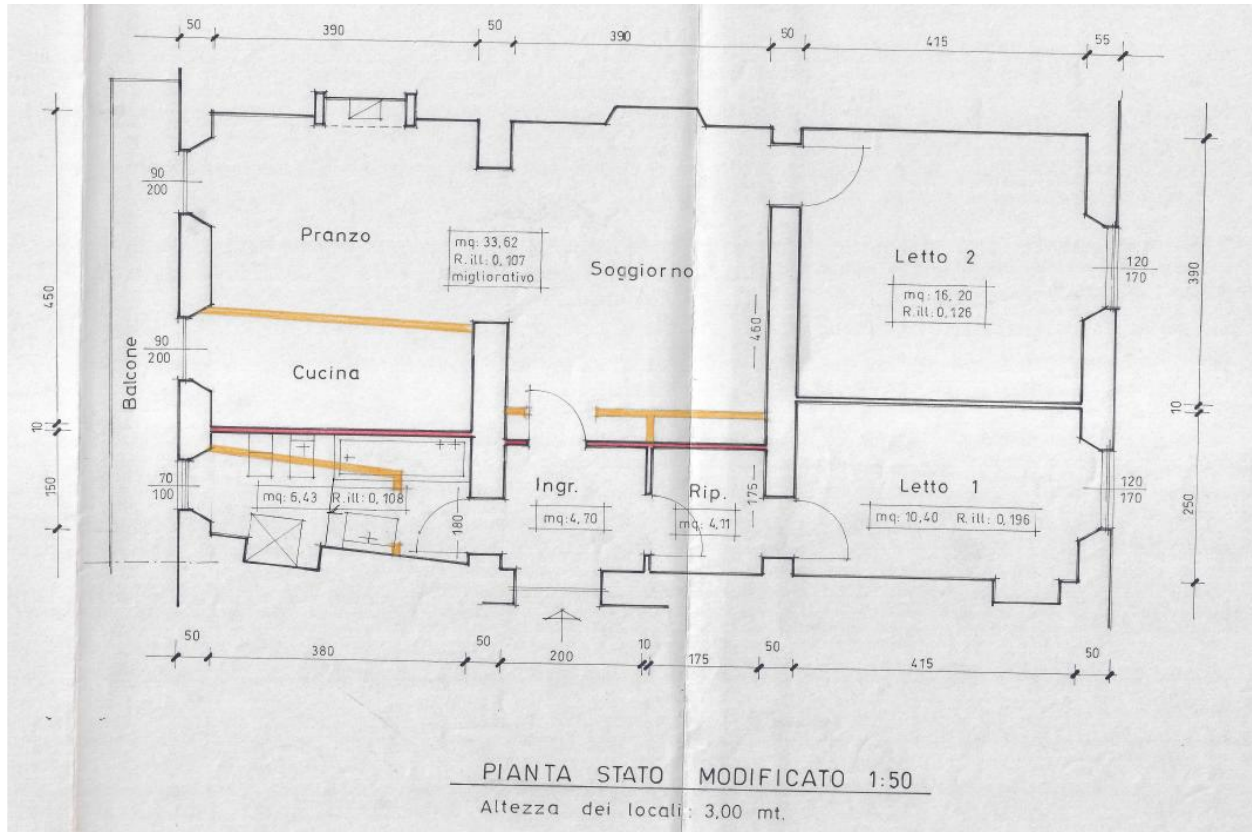


(Stato di progetto)



(Stato comparto)

Trattasi di difformità ricompresi come interventi richiesti nella DIA del 22/07/1997 prot. 5275, per la quale però non risulta mai essere stata presentata al comune competente una fine lavori.(la pratica di chiusura tardiva dei lavori sarà a carico dell'acquirente)



(Bagno)



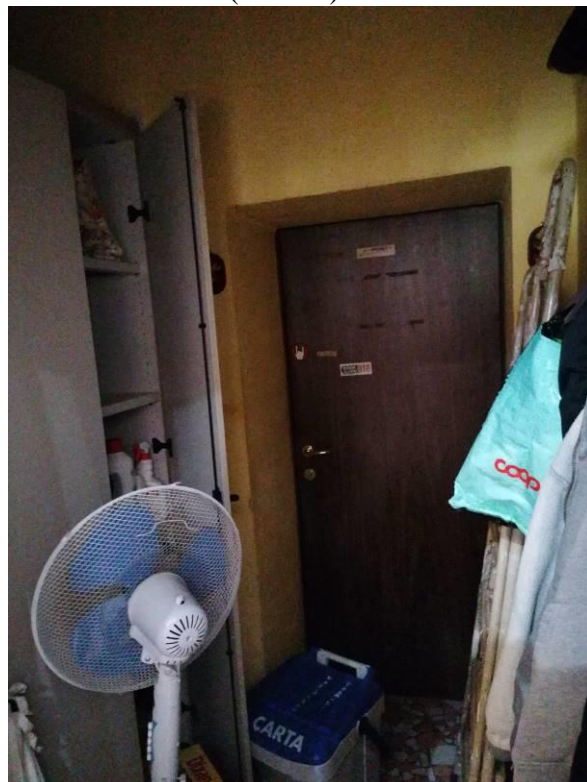
(N. 2 stanze da letto)



(Soggiorno)



(Cucina)



(Ripostiglio)



Rifiniture:

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera bianca e di altre tonalità (rosso, azzurro, giallo).

Le pareti del bagno sono rivestite quasi fino al soffitto con piastrelle in ceramica, così come anche il pavimento. Il bagno è dotato di w.c. in ceramica a terra, bidet in ceramica a terra, lavabo in ceramica e vasca da bagno in materiale plastico.

Infissi:

le finestre hanno telaio e contro telaio in legno con vetri camera, esternamente sono presenti tapparelle in plastica e anche persiane in pvc color verde con banchine e cornici alle aperture in pietra, le porte sono in legno.

Impianti:

è presente l'impianto elettrico sottotraccia con prese e copriprese, presa TV, allaccio telefonico, e impianto idrico allacciato alla rete pubblica.

il riscaldamento dell'abitazione viene consentito mediante caloriferi in ghisa, alimentati con l'acqua riscaldata dalla caldaia a metano, marca Immergas modello Victrix TT, allacciata con la rete pubblica del gas.



L'immobile, attualmente abitato, si presenta in uno stato di conservazione discreto. Ad una prima valutazione visiva non si evincono segni di possibili problemi strutturali, per cui non sembrano necessari interventi di manutenzione straordinaria.

**03) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN
CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E LA LORO ESATTA
PROVENIENZA.**

I signori ***** e ***** risultano attualmente proprietari in comunione legale dei beni della porzione immobiliare sopra descritta .

All'1/1/2001 i signori *****a (nato a Santa Sofia in 18/08/19**) e ***** (nata a Santa Sofia il 04/01/19**)risultano titolari in comunione legale dei beni della porzione immobiliare distinta con la particella 9 sub. 5 per acquisto effettuato con atto ai rogiti del Notaio di Forlì Dott. Mario de Simone in data 25/05/1997 repertorio n. 13511, registrato a Forlì il 09/06/1997 al n. 1.233 e trascritto a Forlì il 28/05/1997 art. 4.480

03.1) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e riportate nella relazione notarile.

TRASCRIZIONI

- domanda giudiziale di azione di rivendicazione emessa dal Tribunale di Forlì in data 17/10/2005 rep. n. 10149 trascritta a Forlì il 21/10/2005 art. 11917 contro i signori ***** e ***** e a favore della signora ***** (nata a Forlì il 14/04/19** , CF:*****);
- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Forlì il 31/05/2021 rep. n. 1450 trascritto a Forlì il 16/06/2021 art. 8135 contro il sig. ***** (nato a Santa Sofia il 18/08/19**) CF: ***** e a favore di ***** (nato a Forlì il 03/05/19**) CF: Z***** sulla piena proprietà in comunione legale dei beni con la signora ***** (nata a Santa Sofia il 04/01/19** , CF: ***** della porzione immobiliare in oggetto

ISCRIZIONI

nessuna

05) SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto ad estrarre copie delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

planimetrie catastali dell'immobile, visure catastali attuali, mappa catastale, elenco subalterni.

Nota: Si rileva che è stata errata la numerazione civica, in quanto il fabbricato è ubicato in via ** *** ** e non in via ** ***** **, come riportato nel catasto, nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile, viene invece riportato correttamente sull'atto di acquisto.**

06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI EVENTUALI OMMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la certificazione ipotecaria e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all' E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI.

Presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto l'immobile interessato.

Attualmente l'immobile è abitato dalla signoria *****.

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES., VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non risultano vincoli e formalità gravanti sull'immobile.

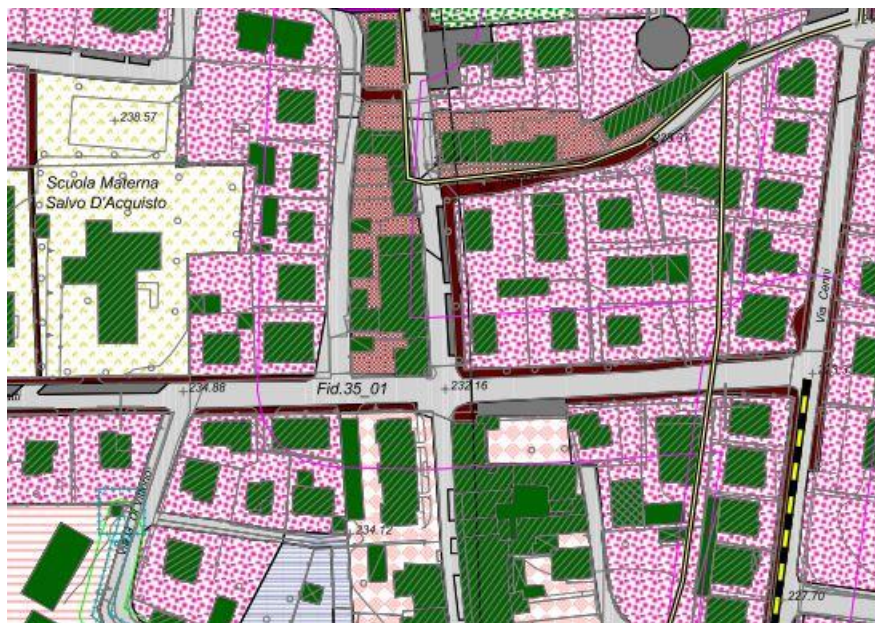
09) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non esistono vincoli.

10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE...

L'immobile non è gestito da un'amministrazione condominiale, pertanto non risulta possibile indicare l'importo annuo delle spese di gestione.

11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE



RUE_ TERRITORIO URBANIZZATO

SUB. AMBITI DEL TERRITORIO CONSOLIDATO (Art. 10 LR20/2020)

B-Portioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE Articolo 3.12 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad

esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei seguenti subambiti: A Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi. B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera. C Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza. D Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale E Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente P.R.G. F Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: □ A 1 Residenza □ A 2 Residenza collettiva □ C 11 Mostre, magazzini, depositi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ D 1 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ D 3 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue: capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone; emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali) □ D 4 Attività sanitarie □ D 5 Attività terziarie specializzate nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ D 7 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ D 8 Distribuzione carburanti per uso autotrazione □ E 1 Esercizi commerciali di vicinato nella

misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ E 8 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ E 9 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento, nonché artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento □ G 1 Mobilità veicolare, ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio e parcheggi pubblici in sede propria □ G 6 Attività di interesse comune di tipo civile, pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile □ G 7 Attività di interesse comune di tipo religioso □ G 12 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici □ G 14 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti □ G 15 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel P.O.C.: □ B 1 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale, colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù □ C 11 Attività commerciali all'ingrosso □ D 3 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano, i requisiti di compatibilità sono definiti come segue: capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone, emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana) □ D 7 Artigianato dei servizi agli automezzi □ E 2-E 3-E 4-E 5 Medie strutture di vendita al dettaglio (alimentari e non) □ G 12 Istruzione superiore e universitaria

3. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

4. Interventi ammessi in generale: in tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: RI = Ricostruzione D = Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RC = Restauro e Risanamento conservativo RE = Ristrutturazione Edilizia CD = Cambio di destinazione d'uso Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili

5. Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti gli ambiti A10, è consentito, ai sensi della Legge Regionale n. 11/'98, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti ed

ultimati entro la data di entrata in vigore della suddetta legge, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di ST. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri: - altezza utile media di m. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa; - il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione degli oneri di costruzione e degli standard (riportare i parametri di legge per esteso). In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione della stessa.

6. Per gli allineamenti preesistenti si applica la norma di cui al successivo Articolo 4.5 - Allineamenti.

7. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili. Negli interventi di demolizione con ricostruzione è richiesto inoltre, il reperimento, ovvero la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico per ogni intervento non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di ST.

8. Barriere architettoniche: In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236.

9. E' ammessa la realizzazione di piccoli depositi di ricovero degli attrezzi da giardino ed a servizio di unità immobiliari residenziali provviste di area esterna, non in centro storico, in numero massimo di un deposito fino a quattro unità, due per numero di unità da 5 a 8, e così via per tutti i multipli di quattro, con le seguenti condizioni: Superficie coperta massima = 20,00 mq. da realizzare ad un solo piano; Numero massimo dei livelli fuori terra: 1 Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40 Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa

apertura su porta di ingresso □ Tipologia: I servizi, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia compatibile con l'edilizia locale ed, a tal fine, essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata.; □ Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; □ Chiusure perimetrali esterne in legno con manto di copertura in coppi o tegole canadesi. □ Nessuna partizione divisoria interna. Tali depositi dovranno essere a norma sia relativamente alla normativa sismica che catastale. Nel caso tali depositi siano aperti su tutti i lati, le predette superfici coperte massime possono raggiungere una dimensione doppia rispetto a quella sopra indicata.

10. Negli ambiti A10 è consentita un'edificabilità aggiuntiva pari alla Superficie Coperta esistente, finalizzata esclusivamente alla realizzazione di piani interrati in sagoma, nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi e delle norme di legge.

11. Sub - ambiti A10-B

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici. Usi e categorie d'intervento ammessi Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

NC = Nuova costruzione AM = Ampliamento RI = Ricostruzione D = Demolizione MO = Manutenzione Ordinaria MS = Manutenzione Straordinaria RC = Restauro e Risanamento conservativo RE = Ristrutturazione Edilizia CD = Cambio di destinazione d'uso Indici e parametri edilizi Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max 0,66 mq/mq.

Q max 40% della SF o = Q preesistente se superiore

H max 9,50 mt. o = H preesistente se superiore

Numero massimo dei piani abitabili fuori terra 3

Distanza minima dai confini di proprietà Vedi articoli 2.p, 2.q, 2.r, 2.s dell'Allegato Definizioni

Distanza minima tra gli edifici Vedi articolo 2.t dell'Allegato Definizioni

Distanza minima dalle strade Vedi articolo 2.30 SP >= 20%

Visuale libera (rispetto ai confini) non inferiore a 0,5 SM per i soli interventi NC 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

Condizioni e limiti agli interventi

Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

12) PROVVEDERA' AD INOLTARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA. PER I TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITÀ.

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. agli uffici preposti del Comune di Galeata per richiedere i progetti riguardanti il fabbricato :

- La porzione di fabbricato oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato più ampio costruito in epoca antecedente al 1967;
- in data 22/07/1997 PG. 5275/1997 è stata presentata DIA per lavori di manutenzione straordinaria con inizio dei lavori indicati alla data del 20/09/1997 . Per tale pratica non è mai stata presentata domanda di fine lavori (V. all. 8)

14) OPERE ABUSIVE....

Dal sopralluogo sono emersi diversi elementi non corrispondenti alla documentazione catastale ma conformi al progetto presentato in comune (DIA PG. 5275/97) che risulta però non essere mai stato chiuso.

15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO...

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

16) ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in essere il Certificato di Attestazione della Prestazione Energetica; (A.P.E.) n° 08506-3410967-2023, classe energetica E, EP gl, nren 111,73 kwh2/mq annui, rilasciato il 28/02/2023. (v.All. n.9)

17) ESENZIONE OBBLIGO DI A.P.E. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in

perizia:

L'immobile non ricade in causa di esenzione d'obbligo di A.P.E.

18) Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U e N.C. T.

Dalla visura Catastale, gli immobili alla data del 31/08/2022 sono distinti al Catasto Fabbricati del comune di Galeata (FC), Via ** ***** n. ** **(Si rileva che è stata errata la numerazione civica, in quanto il fabbricato è ubicato in via ** ***** ** e non in via ** ***** **)**

- Foglio 35, Particella 9, sub. 5, piano primo, categoria A/4, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 91, R.C. € 418,33;

19) VARIAZIONI COLTURALI.

Non sono state rilevate variazioni colturali o cambi d'uso.

20) STIMA DEL BENE PIGNORATO:

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto confronto (Stima Comparativa Diretta) rilevato da più fonti: dati OMI rilevati dai parametri Agenzia delle Entrate, e notizie acquisite dalle Agenzie Immobiliari. Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione civile, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto, e nonché dell'ubicazione.

Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'appartamento, anno di costruzione, delle eventuali migliorie eseguite. Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1967 e ristrutturato nel 1997 e ad oggi risulta in uno stato di conservazione buono.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona, si valuteranno le caratteristiche dell'immobile in oggetto, e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità degli immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima).

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale lorda, che di seguito viene calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'esperto al fine di approfondire e determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto dai parametri OMI stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per zone e tipologia abitazioni simili. (v. all. n.12)

Comune di Galeta Prov. FC

Fascia:Centrale/CENTRO URBANO DI GALEATA, MERCATALE E PIANETTO

Anno 2022 Semestre 1

Fonti informative, per trattazione di immobili ad uso abitativo in zona, delle caratteristiche del presente immobile, ed informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso specifico di volta in volta oggetto di trattazioni.

Congruamente si valuta pari a:

- **per abitazioni di tipo economico in uno stato di conservazione buono, il valore di mercato varia da 880 €/mq a 1200 €/mq.**

In considerazione dello stato dei luoghi e della posizione il valore di mercato viene individuato in 1.000 €/mq

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di un immobile ad uso civile abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del valore di mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".

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

Trattasi di unità a sé stante e ben definita;

per i vani abitabili con un'altezza dei solai a 3 m. è stata valutata la superficie al 100%,

Relativamente alle murature, quelle esterne vengono conteggiate al 100%.

Per il terrazzo si è applicato un coefficiente pari al 20%.

Le misure risultano ricavate dalla planimetria del progetto con verifiche sul reale.

La superficie calpestabile dell'immobile è di mq. 76 oltre al terrazzo

	Superficie commerciale immobile
--	---------------------------------

	Superficie lorda (mq)	Coeff. di valutazione	Superficie commerciale (mq)
Primo piano	96	100 %	96
Balcone	6,7	20,00%	1,3
Superficie commerciale complessiva			Mq. 97,30

Valore Commerciale

Superficie commerciale mq 97,30x Euro /mq. 1.000,00 = Euro 97.000(novantasetteimila/00)

DEDUZIONI PERSPESE TECNICHE “CHIUSURA PRATICA DIA , VARIAZIONE CATASTALE E AGGIORNAMENTO TOPONOMASTICO”

Dal valore vanno detratti gli importi necessari per procedere a domande di chiusura tardiva dei lavori, variazione catastale e aggiornamento toponomastico (spese tecniche, bolli, oblazioni ecc) ipotizzabili in Euro 4.000,00

DESCRIZIONE	VALORE
Valore dell'immobile	€ 97.000,00
Deduzioni per spese tecniche	€ 4.000,00
VALORE FINALE	€ 93.000,00
Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi e danni emendabili e non, eventualmente presenti nell'immobile, calcolata sul valore finale	€ 9.300,00
VALORE FINALE DI STIMA	€ 83.700,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 83.000,00

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.....

Il pignoramento è riferito alla quota parte di 1/1 di proprietà del Sig.re ***** sull'interno in quanto sposato in regime di comunione dei beni alla data del deposito del titolo esecutivo

(Registro Particolare 8135 Registro Generale 11624 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1450 del 31/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) trascritto il 16/06/2021 (V. all. 03)

ANNOTAZIONI:

Con sentenza del Tribunale di Forli n. 645/2021 RG 519/2021 in data 07.06.2021, non impugnabile alla data 08/06/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito nel comune di Galeata", via ** ***** ** (nella documentazione catastale, nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile viene riportato erroneamente il civico 25) all'interno del centro città.

L'unità immobiliare in trattazione è un appartamento al primo piano, con superficie calpestabile di mq. 76, con terrazzino che affaccia posteriormente al fabbricato e il tutto corrisponde a una porzione di un palazzo su via IV Novembre, costruito ante 1967.

L'edificio ha struttura in muratura portante intonacata a civile e tinteggiata con colori chiari. Sono presenti gronde in rame, mentre le persiane sono invece in legno. Esternamente sul muro di facciata passa la linea elettrica e del gas metano.

L'ingresso è permesso dall'esterno mediante portone in legno a due ante con sopraluca a volta, all'interno si trova un atrio dov'è presente una scalinata che conduce fino al primo piano, dov'è presente l'appartamento oggetto di perizia.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano di quota e gli spazi interni sono suddivisi in zona giorno (cucina e salotto comunicanti), bagno e antibagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola), un disimpegno relativamente grande, un ripostiglio e un terrazzino. Tutti i vani hanno altezza del soffitto maggiore a 3 m.

Rifiniture:

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tempera bianca e di altre tonalità (rosso, azzurro, giallo).

Le pareti del bagno sono rivestite quasi fino al soffitto con piastrelle in ceramica, così come anche il pavimento. Il bagno è dotato di w.c. in ceramica a terra, bidet in ceramica a terra, lavabo in ceramica e vasca da bagno in materiale plastico.

Infissi:

le finestre hanno telaio e contro telaio in legno con vetri camera, esternamente sono presenti tapparelle in plastica e anche persiane in pvc color verde con banchine e cornici alle aperture in pietra, le porte sono in legno.

Impianti:

è presente l'impianto elettrico sottotraccia con prese e copriprese, presa TV, allaccio telefonico, e impianto idrico allacciato alla rete pubblica.

il riscaldamento dell'abitazione viene consentito mediante caloriferi in ghisa, alimentati con l'acqua riscaldata dalla caldaia a metano, marca Immergas modello Victrix TT, allacciata con la rete pubblica del gas.

A parere dello scrivente E.S. trattandosi di quota parte di 1/2 indivisibile, si esclude la possibilità che venga ceduto in locazione.

23) VENDITA IN UNICO LOTTO O PIÙ LOTTI

La vendita avverrà in unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- ***** ***** nato a Santa Sofia (FO), il 18/08/19** ***** , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- ***** ***** nata a Santa Sofia il 04/01/19** ***** , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO.

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Galeata al N.1P.2S A anno 1988 risulta che il giorno 10 del mese di Aprile dell'anno 19** alle ore 15,30 hanno contratto matrimonio in Galeata (FC) ***** ***** e ***** *****

ANNOTAZIONI:

Con provvedimento del Tribunale di Forlì n. 460/2014 in data 22.04.2014 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 24 febbraio 2021 gli sposi controscritti hanno presentato ricorso al tribunale di Forlì per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Forlì n. 645/2021 RG 519/2021 in data 07.06.2021, non impugnabile alla data 08/06/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere occupati dalla Sig.ra ***** ***** come da certificato di residenza e stato di famiglia forniti dal comune di Galeata.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....

L'immobile oggetto di perizia è soggetto all'imposta sul valore aggiunto IVA.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione e consegna del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere la proroga del termine inizialmente concesso.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' 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....

Il termine per l'udienza è prefissato al 28/03/2023, per tanto il presente Elaborato Peritale viene regolarmente depositato in via telematica entro il 28/02/2023 (30 giorni prima dall'udienza) compreso l'allegato "A" e tutti gli altri allegati.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' 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 NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI.....

Lo scrivente E.S. provvederà a comunicare l'avvenuto deposito a tutte le parti coinvolte.

32) IL CDU VERRA' PREDISPOSTO SOLTANTO ALL'ESITO DELLA EVENTUALE AGGIUDICAZIONE.

Trattandosi di fabbricato il bene non è soggetto a certificato di destinazione urbanistica.

NOTE

-
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
 - L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
 - L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
 - Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
 - Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;

- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Il sottoscritto Consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n°32 pagine dattiloscritte, n° 13 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice per eventuali ulteriori approfondimenti e/o chiarimenti.

Cesena li, 28/02/2023

Il Tecnico Estimatore
Dott. Agronomo Brandolini Emilio

-
1. **COMUNICAZIONE INVIATA AGLI ESECUTATI**
 2. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI ECC.**
 3. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
 4. **ATTO PROVENIENZA IMMOBILE**
 5. **RELAZIONE NOTARILE**
 6. **ISPEZIONI IPOTECARIE**
 7. **STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE -RUE**
 8. **CONCESSIONI EDILIZIE**
 9. **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**
 10. **CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO**
 11. **CONTRATTO DI AFFITTO**

12. PARAMETRI DI VALUTAZIONE OMI

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
