

**STUDIO TECNICO BERNI**  
**BERNI Fabio Architetto**  
**47121 FORLÌ**  
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.ssa Barbara VACCA**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**  
**ed ALLEGATI**  
relativa alla procedura all'Esecutiva Immobiliare  
**N. 266/2015 RG. ES.**

PROMOSSA DA  
**UNICREDIT SpA**

CONTRO  
.....

**Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI**

**Forlì, li 23 Aprile 2018**



**N. 266/2015 R.G. ES.**

Nell'udienza del 14/12/2017 il Giudice delle Esecuzioni **Dott. Emanuele PICCI** 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 dalla BANCA UNOCREDIT SpA situati nel Comune di Dovadola, di proprietà dei signori -----, il quale, dopo aver dichiarato di non versare in alcuna situazione di incompatibilità e di accettare l'incarico, dopo il giuramento di rito, si pregia di rispondere al quesito postogli dal G.E., con relazione scritta su p.c.t..

<b>N.</b>	<b>QUESITO</b>	<b>PAG INA</b>
1	COMUNICAZIONE AL DEBITORE ESECUTATO	3
2	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3	VERIFICA DEI TITOLI DI ACQUISTO	5
4	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	7
5	PLANIMETRIE CATASTALI	7
6	EVENTUALI OMISSIONI FISCALI RILEVANTI	7
7	STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	7
8	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, ECC.	8
9	VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	8
10	VERIFICA DELL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE, ETC.	8
11	VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELL'IMMOBILE	9
12	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	10
13	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	11
14	VERIFICA POSSIBILITA' DI EVENTUALI SANATORIE PER EVENTUALI OPERE ABUSIVE	11
15	VERIFICA SE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	12
16	VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'A.P.E, O REDAZIONE DELLO STESSO	12
17	EVENTUALE PRATICA DI ACCASTAMENTO AL CATASTO FABBRICATI	12
18	EVENTUALE PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONI COLTURALI	13
19	STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	13
20	IPOTESI DI IMMOBILI PIGNORATI IN QUOTA E NON PER L'INTERO, CON EVENTUALE DIVISIONE	15
21	EVIDENZIAMENTO DEGLI ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA E VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE	15
22	VENDITA DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI	15
23	CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO	16
24	CERTIFICATO DI STATO CIVILE E ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DEL DEBITORE ESECUTATO	16
25	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE SE DIVERSI	16



	DALL'ESECUTATO	
26	VERIFICA DELLA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIARIE	16
27	VERIFICA DEL REGIME FISCALE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	16
28	EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	
29	DEPOSITO, PER VIA TELEMATICA, DELL'ELABORATO E DEGLI ALLEGATI	
30	DEPOSITO ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI	

**1) Avvisi**, *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso.*

Il debitore esecutato veniva avvisato a mezzo raccomandata a.r. in data 09/01/2018 che il sottoscritto era stato nominato *esperto stimatore* nel procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso nei suoi confronti dalla Banca UNICREDIT SpA e che in data 19/01/2018 alle ore 15.00' avrebbe eseguito il sopralluogo congiuntamente alla custode giudiziaria, Dott.ssa Sonia GUARIGLIA, inoltre, il debitore veniva informato 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 giorno 19/01/2018 il sottoscritto si è recato sul posto alle ore 15.00' insieme alla dottoressa Guariglia, ma il debitore esecutato non era presente (a detta dei vicini si era da tempo trasferito all'estero) e la dottoressa Guariglia provvedeva a richiedere l'autorizzazione al G.E. per accedere all'immobile con l'ausilio della forza pubblica.

In data 06/02/2018, alle ore 19.00' veniva eseguito il sopralluogo ed oltre alla dottoressa Guariglia erano presenti due Carabinieri, il fabbro e la Signora -----, affittuaria di uno dei due appartamenti pignorati.

**2) Identifichi esattamente i 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 e descriva gli immobili, fornendo una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale.**



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Dovadola al *foglio di mappa n.16, particella 115*, con i seguenti subalterni:

Sub	Categoria	Classe	Indirizzo	Consistenza	Rendita €
11	A/4	3	Via Fontevecchia n.1 - Piani S1-T	Vani 3,5	€ 271,14
13	A/4	3	Via Fontevecchia n.1 - Piano T	Vani 3	€ 232,41

*intestati a:*

- -----, proprietario per 1/1.

Dall'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Dovadola, risulta che il sub 25 della particella 115 del foglio di mappa n.16 costituisce B.C.N.C. a tutti i subalterni (corte, corridoio, vano scala).

L'area coperta e scoperta è censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio del Comune di Dovadola al foglio di mappa n 16 con la particella 115 di mq 560, *Ente Urbano*.

L'immobile confina con, via Fontevecchia, parti comuni, subalterno n.12, salvo altri.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è costituito da n. 2 appartamenti di civile abitazione, uno al piano terra e due al piano primo, *(che verranno divisi in n. 2 lotti, così distinti: LOTTO N.1 costituito dal sub 11 – LOTTO N.2 costituito dal sub 13)* di un edificio condominiale sito in via della Fontevecchia n.1, angolo via delle Carbonaie e piazza del Mercato, nel centro storico del comune di Dovadola.

L'edificio, di vecchia costruzione, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato, con un androne ed un cortile interno ed è costituito da n.8 appartamenti (quasi tutti non abitati).

La struttura portante è in muratura, i solai di piano sono in legno, le pareti divisorie sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; il tetto è ha la struttura in legno e manto di copertura in tegole, le converse ed i pluviali sono in lamiera verniciata; le facciate sono tinteggiate e presentano macchie di umidità fino ad un'altezza di circa un metro; gli infissi esterni sono provvisti di inferriate al piano terra e di scuroni in legno verniciato ai piani sovrastanti. Il livello di rifinitura e lo stato di conservazione sono mediocri.





*Prospetto su via Fontevicchia*



*Androne di ingresso*

**DESCRIZIONE DEL LOTTO N.1**



L'appartamento identificato con il sub 11 è situato al piano terra dell'edificio con affaccio su via Fontevicchia e piazza del Mercato, ha una superficie di mq 76,50 circa al lordo della muratura (che ha uno spessore di circa 65 cm) ed un'altezza di circa mt 3,15 ed è costituito da: soggiorno, cucina, un wc ed un anti wc ricavati nel sottoscala ed ai quali si accede dalla cucina, mentre il soggiorno ha un accesso indipendente e non è direttamente comunicante con gli altri vani.

Gli infissi esterni sono in verniciato di colore bianco con vetri semidoppi, il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno verniciato.

I pavimenti sono in piastrelle in cotto nella cucina ed in ceramica nel soggiorno, le pareti sono tinteggiate, quelle del wc sono ammalorate dalla umidità; il soffitto della cucina è controsoffittato con pannelli in polistirolo nella cucina ed in doghe di legno nel soggiorno.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è realizzato a vista.

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



*Soggiorno*







*Soggiorno*



*Cucina*





WC

Lo scantinato, a cui si accede dall'androne di ingresso comune, ha una superficie lorda di mq 120 circa ed un'altezza massima di mt 3,25.

Il pavimenti sono prevalentemente in terra battuta e solo in parte in cemento o in sasso; le pareti sono prevalentemente in sasso ed i soffitti sono a volta; gli ambienti sono asciutti e non sono presenti ammaloramenti causati dall'umidità.

Lo stato di conservazione, in considerazione della destinazione d'uso, è da ritenersi normale.







*Cantina*



*Cantina*





*Cantina*



*Cantina*





## DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

L'appartamento identificato con il sub 13 è situato al piano terra dell'edificio con affaccio su via Fontevicchia e via delle Carbonaie, ha una superficie di mq 63,50 circa al lordo della muratura (che ha uno spessore di circa 65 cm) ed un'altezza di circa mt 3,10 ed è costituito da una cucina, una camera da letto un disimpegno ed un bagno.

Gli infissi esterni sono in verniciato di colore bianco con vetri semidoppi, il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno verniciato.

I pavimenti sono in piastrelle in cotto nella cucina e nella camera da letto ed in ceramica nel bagno, le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica; il soffitto della cucina è controsoffittato con doghe di legno, quello della camera da letto è tinteggiato

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas ed elementi radianti in acciaio, l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia.

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



*Cucina*





*Cucina*



*Bagno*





*Camera da letto*



*Camera da letto*





**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 risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.**

- Antecedentemente al ventennio gli immobili in oggetto risultavano di proprietà di:

- -----, nato a Forlì il 04/11/1975, per il diritto di nuda proprietà,

- -----, nato a Forlì il 05/11/1913, per il diritto di usufrutto,

per essere a loro pervenuti in virtù di successione testamentaria a ----- nata a ----- e deceduta il -----, come risulta da testamento pubblicato con verbale dal Notaio dott. ----- di Forlì in data 03/03/1994, rep. 159680, registrato a Forlì il 17/03/1994 al n.804 e da denuncia di successione n.65, vol. 567, trascritta a Forlì il 01/06/1996 all'art. 4295 (accettazione tacita dell'eredità per altri immobili trascritta a Forlì il 06/04/2010 all'art. 3702).

- per ricongiungimento di usufrutto del 03/01/2008, protocollo FO0185535 in atti dal 02/10/2008, a seguito del decesso di ----- l'usufrutto a lui spettante si è consolidato alla piena proprietà spettante a -----

Si allega copia delle Dichiarazione di successione (**Allegato B**).

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

Negli atti è presente il certificato notarile di cui all'art.567, Il comma del c.p.c., così come sostituito dall'art.1 della Legge 3 Agosto 1998 n.302, a firma del Dott. Elia Antonacci., Notaio in Bologna, aggiornato al 23/10/2015.



Dalle visure effettuate direttamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dalla data del 24/10/2015 alla data del 12/03/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni a favore o contro sugli immobili pignorati.

Si allega copia della visura ipotecaria dal 21/10/2015 al 12/03/2018 (*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 ed un estratto di mappa relativi all'immobile in oggetto (*Allegato D*).

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

Non sono state appurate omissioni fiscali.

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

**- LOTTO N. 1: sub 11**

L'immobile è tenuto a disposizione del debitore esecutato.

**- LOTTO N. 2: sub 13**

L'immobile è concesso in locazione alla signora ----- in base al Contratto di locazione ad uso abitativo del 27/11/2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì, il 15/12/2010, atto n.9042 Serie 3.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4+4 dal 01/12/2010 al 01/12/2014 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il



locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della Legge 08/12/1998 n.431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è pattuito in € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da corrispondere nel domicilio del locatore in 12 rate eguali anticipate di € 300,00 (trecento/00).

Il conduttore ha versato (a titolo di deposito cauzionale) la somma di € 600,00 (seicento/00), pari a due mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che sarà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale

Si allega copia del contratto di locazione (*Allegato E*)

**8) 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. 42/04 nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli 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) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

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

**10) Verifichi quale sia l'importo annuo delle spese 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 provvedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.**

Il fabbricato non ha un amministratore condominiale e non vi spese condominiali.



**11) Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.**

In base alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente R.U.E. del Comune di Dovadola la particella 115 del foglio di mappa n. 16 del Catasto Terreni del Comune di Dovadola, è regolamentata dal

### **CAPO 3.A– SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Articolo 3.1 – Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata**

Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:

##### **a) Centro storico**

Tavola D.1.A -Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1/100

Tavola D1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1/1000

Tavola D.1.2. - Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1/1000

Tavola D.1.3. - Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici nel Centro Storico in scala 1/1000

D.1-SC. - Schede di analisi ed indicazioni operative relative agli edifici del Centro Storico (n. 1-146)

#### **Articolo 3.2 – Disposizioni generali**

La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la “continuità” delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto. La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità di attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.

Si allegano gli estratti delle tavole **D.1.1** e **D.1.A.** (*Allegato F*).

**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.*

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

**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 fabbricato è stato costruito molto prima del 01/09/1967 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dovadola non sono stati rintracciati atti amministrativi che ne datino l'epoca di costruzione, pertanto, il raffronto tra stato di fatto e lo stato autorizzato è stato fatto sulla scorta delle planimetrie catastali e nel sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali del 31/12/1984 e lo stato di fatto.

Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

**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. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Non sono state riscontrate opere abusive e, pertanto, non state presentate istanze di condono.

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





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

**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'art.4, comma 1, d.l. 63/13, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. 59/09, 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'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili.

L'immobile è sprovvisto dell'A.P.E. ed il sottoscritto ha incaricato l'Ing. ----- che in data 17/04/2018 ha redatto i seguenti attestati:

- **Lotto 1 (sub 11)**: Attestato n. 00905-027276-2018. che è valido fino al 17/04/2028 ed inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "G"

- **Lotto 2(sub 13)**: Attestato n. 00905-027285-2018. che è valido fino al 17/04/2028 ed inquadra l'abitazione nella Classe Energetica "G"

*(Allegati a parte).*

**17) Provveda**, qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., 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).

L'immobile in oggetto è regolarmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Rubicone.

**18) 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 DM 701/94 (presentando copia del presente



quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00).

Non sono stati pignorati immobili censiti al catasto terreni.

**19) Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).**

## **ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della Valutazione**

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

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

### **Basi del valore**

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

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo*



svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

### **Scelta del criterio valutazione**

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

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 i 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**

#### **LOTTO N.1**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 650,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie comm. mq</i>
Abitazione	76,50	1,00	76,50
Cantina	120,00	0,40	48,00
<b>Totale</b>	<b>196,50</b>		<b>124,50</b>

**TOTALE mq 124,50 x € 650,00/mq = € 80.925,00**

che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **72.832,50** che arrotondato a € **72.000,00 (SETTANTADUEMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

#### **LOTTO N.2**

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame è di Euro 900,00 al mq, ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie comm. mq</i>
Abitazione	63,50	1,00	63,50
<b>Totale</b>	<b>63,50</b>		<b>63,50</b>



<b>TOTALE</b> <b>mq 63,50x € 900,00/mq = € 57.150,00</b>
--

che rappresenta il più probabile valore di libero di mercato dell'immobile.

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **51.435,00** che arrotondato a € **51.000,00 (CINQUANTUNMILA/00)** verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

**20) 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 denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondenti 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.

La quota pignorata è di piena proprietà del debitore esecutato.

Non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile.

**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...) 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 dei vani ...) indicando anche il valore locativo dell'immobile.

### **LOTTO N.1**

Il bene in oggetto è costituito da un bilocale al piano terra di una casa plurifamiliare, con annesse cantine al piano interrato sita nel centro storico del Comune di Dovadola.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura sia dell'appartamento, che dell'intero l'edificio sono mediocri.

L'appartamento è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 250/300 al mese.

### **LOTTO N.2**



Il bene in oggetto è costituito da un bilocale al piano terra di una casa plurifamiliare sita nel centro storico del Comune di Dovadola.

Lo stato di conservazione ed il livello di finitura dell'appartamento è normale per la tipologia dell'immobile.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo.

Non vi sono spese condominiali.

Il canone di locazione dell'immobile viene stimato in € 300/350 al mese.

**22) 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 costruirle, etc...**

L'immobile pignorato è vendibile in un **N.2 LOTTI**

**23) Acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato.**

Il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

“.....”

**24) 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 l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti.**

Il debitore esecutato è celibe.

**25) 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.**

Si allega il certificato di residenza della signora CAVINA Silvana, affittuaria dell'appartamento identificato con il sub 13. (**Allegato G**).

**26) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato acquisendone copia.**

Non vi sono cause pendenti.

**27) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddi-**





*vedere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.*

I due appartamenti sono di proprietà di persona fisica, pertanto la vendita è soggetta alla tassa di Registro.

**28) 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 sono state richieste proroghe e la perizia viene depositata rispettando il termine concesso.

**29) 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 riferimento 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, ovvero entro il 24/04/2018.

**30) Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo di 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.**

Si allegano gli attestati relativi agli invii di copia dell'elaborato ai creditori costituiti; relativamente al debitore non è stata inviata copia della perizia vista l'impossibilità di rintracciarlo in quanto non risiede nell'immobile pignorato e neppure nell'indirizzo riportato negli atti (Via Salara Statale n.33 N – 48015 Cervia (RA), dato che la raccomanda a.r. Inviata per comunicare la data del sopralluogo è stato restituita "destinatario sconosciuto":

Ad espletamento dell'incarico si deposita in Cancelleria, in via telematica, il presente elaborato che si compone di n. 25 pagine, oltre ai seguenti allegati:

- *Attestazione degli invii ai creditori*
- *Nota professionale*
- *N. 15 foto inserite all'interno dell'elaborato*
- *n.1 Copia dell'elaborato epurato nel rispetto della privacy*



- *Dichiarazione di Successione*
- *Planimetrie catastali*
- *Bandi di vendita - Allegato A relativi ai n. 2 Lotti*
- *Visura ipotecaria*
- *Estratti PRG – RUE*
- *Contratti di locazione (Lotto n. 2 )*
- *Certificato di residenza dell'affittuaria*

*In cancelleria vengono depositati n.2 A.P.E.*

*Forlì, li 23/04/2018*

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

