ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare n. 99/2011

Relazione Peritale

Accertamento Consistenza/Valore Immobile

PORTICO E SAN BENEDETTO (FC)

Via Roma n.9

Procedente : PALAZZO PORTINARI

Esecutati : _____

Forlì, 16 febbraio 2018

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

01. Comunicazione al Debitore / Custode *pag. 02*

02. Identificazione bene - Descrizione *pag. 03*

03. Proprietà / Provenienza beni pignorati *pag. 06*

04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli *pag. 06*

05. Planimetrie immobili *pag. 08*

06. Omissioni Fiscalmente rilevanti *pag. 08*

07. Stato di Possesso - titolo Occupazione *pag. 08*

08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc. *pag. 09*

09. Formalità Vincoli Oneri Condominiali *pag. 09*

10. Spese condominiali /gestione / manutenzione *pag. 10*

11. Destinazione Urbanistica *pag. 10*

12. Certificazione Urbanistica *pag. 11*

13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità *pag. 11*

14. Verifiche di Sanatoria *pag. 11*

15. Censo / Livello / Uso civico *pag. 13*

16. Attestazione Prestazione Energetica *pag. 13*

17. Censimento NCEU *pag. 13*

18. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso *pag. 14*

19. Stima Beni pignorati *pag. 14*

20. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità *pag. 17*

21. Inquadramento Sintetico Immobili *pag. 18*

22. Lotti di Vendita *pag. 18*

23. Codice Fiscale Debitori *pag. 19*

24. Certificazioni del debitore esecutato (varie) *pag. 19*

25. Certificato Storico Residenza occupanti *pag. 20*

26. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile *pag. 20*

27. Regime Fiscale Immobile *pag. 20*

28. Termine Concesso *pag. 20*

29. Termine Consegna / Notifica Elaborato *pag. 20*

30. Deposito attestazione invii alle parti *pag. 21*

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

Premesso che:

- con ordinanza del 18.10.17 il G.E. Dott.ssa Barbara Vacca nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 06.11.2017 mediante "Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento dell'Esperto".

Procedente:

PALAZZO PORTINARI

Esecutato:

_____

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

1. ***avvisi*** *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto…il debitore all'indirizzo risultante agli atti…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 dei luoghi…;*

- Raccomandata del 12.01.18 al debitore esecutato ed informandone, per conoscenza il Custode Giud.le. (All.01)

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

- In data 23.01.18 si procedeva ad un primo tentativo di accesso, reso impossibile per assenza dell'Esecutato.
- successivamente a seguito di contatto telefonico con l'Esecutato si è fissato un secondo sopralluogo, congiuntamente al Custode Giudiziale, eseguito in data 07.02.18.

---

2. <u>Identifichi esattamente</u> i beni oggetto *del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,… e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni…….;*

<u>PORTICO DI ROMAGNA (FC), Via Roma n.9</u>

Porzione abitativa in più fabbricato urbano, denominato "Palazzo Portinari", sito in Comune di Portico e San Benedetto, loc. Portico, Via Roma n.9, costituita da appartamento al p.1°, oltre parti comuni fra cui l'androne di accesso, vano scala, ecc.

<u>Quota di Diritto pignorata</u>

- Piena Proprietà 1/1

<u>Confini</u>

– Ragioni: Via Roma, _____-_____, _____-_____, parti comuni, salvo altri,

<u>Catasto Terreni</u>

Comune di Portico di e San Benedetto(FC) - Fg.11:

- part.**115**, mq.2.050, Ente Urbano

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

Catasto Fabbricati

Comune di Portico di e San Benedetto(FC) - Fg.11:

- part.**115**, sub.5, cat.A/4, cl.2, vani 7,5, RC 367,98

Catastalmente intestate:

_____ (prop.1/1) (All.02)

Corrispondenza dati

Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Descrizione

La porzione abitativa in oggetto è parte di un più ampio complesso edilizio denominato “Palazzo Portinari”, fabbricato presumibilmente tra il 1400 ed il 1500, sito in Portico di Romagna Via Roma al n.9, oltre parti comuni.

E’ posta al p.1° di detto fabbricato, avente accesso dalla Via Roma.

Per quanto visibile il fabbricato è stato interessato da interventi di manutenzione/rifacimento della copertura.

Trattandosi di fabbricato di antichissima costruzione tutti i vani presentano forma per lo più irregolare, fra cui una parte insediata all’interno di un antico torrino (ad angolo e di forma circolare).

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

L’unità è dotata di un doppio accesso dall’androne comune del piano 1°.

I vani hanno illuminazione diretta dall’esterno salvo un antibagno.

Le finiture interne denotano interventi scoordinati, che hanno riguardato alcune pavimentazioni interne di tipo ceramico (cucina e bagni), oppure il rifacimento degli infissi esterni (oggi quasi tutti in PVC con vetrocamera, ma alcuni ancora in legno e vetro semplice), la sostituzione di alcune porte interne.

Si rileva la presenza di impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas metano, ma con alcuni vani privi di allacciamento ed elementi radianti (quindi non riscaldati).

L’organizzazione interna dell’abitazione risulta alquanto disarticolata, avendo adeguato l’utilizzo dei vani alla posizione e/o alla forma degli stessi, comunque quasi tutti “di passaggio” (spesso con angusti accessi comunicativi fra le varie stanze, ricavati in muratura di importante spessore).

Attualmente l’appartamento presenta uno stato di generale degrado, determinato in parte da mancate manutenzioni nel tempo e in parte da infiltrazioni provenienti dal solaio superiore localizzate diffusamente. (All.03)

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

3. <u>verifichi</u> 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.....;*

I beni pignorati risultano intestati al Debitore Esecutato

<u>Provenienza</u>

- SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE di _____, apertasi il 21.07.2015.

-Precedentemente a lei pervenuta mediante scrittura Privata Autenticata Notaio S. Acquaderni di Forlì del 08.09.1975 Rep.27152 e del 10.09.1975 Rep. 27163/362. (All.04)

---

4. *<u>accerti</u> se gravano sul bene* ***iscrizioni e trascrizioni*** *pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari….tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2, …..procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive…In ogni caso provveda a d acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà…da parte dell'esecutato sui beni pignorati;*

Art. 3774 del 03-09-2010: Atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 13-07-2010, rep. n. 792/2010, portante Ipoteca giudiziale derivante da <u>decreto ingiuntivo</u>
a favore:
CONDOMINIO "PALAZZO PORTINARI" sede Portico e San Benedetto
C.F. 92069650403 *(_____)*
a carico:
_____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
Capitale: Euro 44.923,65
Totale: Euro 60.000,00
Grava: <u>piena proprietà per 1/1</u> su PORTICO E SAN BENEDETTO, Via Roma, NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4.

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

Art. 4160 del 15-04-2011: Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Forlì del 23-02-2011, rep. n. 310, portante verbale di pignoramento immobili,
a favore:
CONDOMINIO "PALAZZO PORTINARI" VIA ROMA N. 9
sede Portico e San Benedetto C.F. 92069650403
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
Grava: piena proprietà per 1/1 su PORTICO E SAN BENEDETTO, Via Roma n. 9,
NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7,5.

Art. 11029 del 25-10-2011: Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Forlì del 26-09-2011, rep. n. 1952, portante verbale di pignoramento immobili,
a favore:
CONDOMINIO "PALAZZO PORTINARI"
sede Portico e San Benedetto C.F. 92069650403
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
Grava: piena proprietà per 1/1 su PORTICO E SAN BENEDETTO, Via Roma n. 9,
NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7,5.

Art. 757 del 08-04-2015: Atto giudiziario del Giudice di Pace di Forlì del 18-12-2014, rep. n. 1700, portante Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
a favore:
CONDOMINIO PALAZZO PORTINARI sede Portico e San Benedetto
C.F. 92069650403 *(_____)*
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
_____ (Portico e San Benedetto 06-11-1947)
Capitale:Euro 1.494,59
Totale: Euro 6.000,00
Grava: piena proprietà per 1/1 di_____ su PORTICO E SAN BENEDETTO,
Via Roma n. 9, NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7.5;
Altri beni di proprietà di_____ e _____ omissis.

Art. 435 del 25-02-2016: Atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 06-02-2013, rep. n. 135, portante Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna
a favore: CONDOMINIO PALAZZO PORTINARI sede Portico e San Benedetto
C.F. 92069650403 *(_____)*
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
Capitale: Euro 6.484,72
Totale: Euro 10.000,00
Grava: piena proprietà per 1/1 di_____ su PORTICO E SAN BENEDETTO,
Via Roma n. 9, NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7.5;
Altri beni di proprietà di _____ omissis.

Art. 436 del 25-02-2016: Atto giudiziario della Corte di Appello di Bologna del 07-01-2014, rep. n. 1444, portante Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna

a favore: CONDOMINIO PALAZZO PORTINARI sede Portico e San Benedetto C.F. 92069650403 *(domicilio ipotecario eletto: _____)*
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 07-03-1924)
Capitale: Euro 2.160,00
Totale: Euro 10.000,00
Grava: piena proprietà per 1/1 di_____ su PORTICO E SAN BENEDETTO,
Via Roma n. 9, NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7.5 piano 1;

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

Altri beni di proprietà di_____ omissis.

Art. 4378 del 05-05-2017: Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Forlì del 10-04-2017, rep. n. 838, portante verbale di pignoramento immobili,
a favore:
CONDOMINIO PALAZZO PORTINARI
sede Portico e San Benedetto C.F. 92069650403
a carico: _____ (Portico e San Benedetto 06-11-1947)
Grava: piena proprietà per 1/1 su PORTICO E SAN BENEDETTO, Via Roma n. 9,
NCEU Foglio **11** p. **115** sub. **5** A/4 vani 7.5;
altri immobili di proprietà di _____ omissis.

Dati rilevati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di FORLI' – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – con aggiornamento al 20-11-2017.

---

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

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì si è accertato il deposito della planimetria catastale del sub.5 oggetto della presente procedura, successivamente aggiornata dallo scrivente Perito poiché fedele allo stato dei luoghi.

Nessuna variazione nello stato di consistenza di quanto pignorato.

---

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

– Nessuna omissione rilevata.

---

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*

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date…il regime…il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento……In ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

– L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

---

8. *<u>verifichi</u>, 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.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale…., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi…che resteranno a carico dell'acquirente;*

Non si rileva alcuno dei vincoli menzionati salvo:

- Atto pubblico amministrativo del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali di Roma del 06.03.1991 (Art.2107 del 11.03.1994) a favore del Ministero Beni Culturali e Ambientali sede Roma, mediante il quale viene dichiarato immobile ritenuto di interesse storico – artistico ai sensi della legge 1089/1936 art.1. (vedasi All.04)

---

9. *<u>verifichi</u> l'esistenza di* ***formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali****, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Relativamente alla u.i. in oggetto è stata accertata una

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

situazione debitoria da parte dell'esecutato dovuta a morosità di quote nei confronti del "Condominio PALAZZO PORTINARI", relativi all'esercizio 2016-2017 e 2017-2018 pari ad €. 2.483,75 salvo conguaglio da calcolarsi alla data dell'aggiudicazione.

---

10. *verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate…., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;*

Da informazioni assunte non sono emerse spese straordinarie già deliberate.

Vedasi anche precedente paragrafo.

---

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

– Come da quesito si è inoltrata alla P.A. richiesta di specifico CDU rilasciato dal Unione di comuni della Romagna Forlivese – Unione Montana in data 07.12.17 con n.2185 Prot.47280/2017, da cui si riporta quanto certificato ovvero che l'immobile in oggetto, nell'ambito del degli strumenti urbanistici operanti, hanno la seguente destinazione:

▪ ai sensi del P.S.C. compreso in:

- Perimetro di Centro Storico, regolata dall'art. 3.6 del PSC.

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

▪ ai sensi del R.U.E. risulta compresa in

- Perimetro di Centro Storico, regolata dall'art. 3.3 del RUE.

ed interessata da:

- fascia di rispetto alla rete gas o Snam, regolata dall'art.2.34 del RUE

N.B. – Si rimanda alla lettura dell'allegato CDU. (All. 05)

---

12. *acquisisca il* ***certificato di destinazione urbanistica*** *aggiornato da allegare al decreto di trasferimento…ove quello precedente avesse perso di validità;*

Si rimanda al precedente quesito.

---

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…dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;*

---

14. *proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R.6.6.2001 n.380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante…lo stato del procedimento, i costi …e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40…..legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46….d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

In risposta al quesito sono state condotte ripetute e laboriose ricerche presso Archivio Edilizia Comune di Portico di Romagna (FC).

Dalle stesse non è emersa alcuna documentazione/titolo edilizio riguardante l'appartamento sub.5 (sia di progetto che di abitabilità), pertanto non è possibile eseguire raffronto di tipo "edilizio".

Si può procedere solamente ad un raffronto con l'ultima denuncia catastale, avvenuta prima dell'odierno aggiornamento del 15.02.18, ovvero alla planimetria del 1975.

Da ciò emergono difformità che porterebbero a definire l'immobile non conforme dal punto di vista edilizio.

Si ritiene che le difformità riscontrate (si ripete rispetto alla planimetria catastale), essendo solo di modifiche interne possano essere sanabili comprendendo regolarizzazione presso tutte le P.A: coinvolte quali Comune di Portico e San Benedetto, ex Genio Civile E/R, e Ministero dei Beni Culturali (Belle Arti).

Il costo stimato per tali sanatorie, comprensivo di competenze tecniche, spese, oblazioni, diritti è quantificato in €.6.500,00.

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

15. *<u>verifichi</u> 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 alcuno dei suddetti titoli;*

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

---

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 dotato di* ***A.P.E****., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero afa predisporre …) la suddetta attestazione …..;*

A seguito di verifiche presso il Registro Regione E/R l'immobile in esecuzione non risultava dotati di APE, a tal fine, in ottemperanza al quesito si è proceduto a redigere Certificazione APE, di cui si riportano gli estremi e si allega estratto:

- Ape N°01764-010888-2018, RILASCIATO IL 13.02.2018
- VALIDO FINO AL 13.02.2028
- CLASSE "E" EP gl,nren 145,19 kWh/m²/anno (All.06)

---

17. *<u>provveda</u>, qualora i fabbricati non siano ancora* ***censiti al NCEU****, a redigere planimetria conforme e <u>proceda</u>, se necessario all'accatastamento……..;*

In ottemperanza al quesito si è provveduto a redigere nuova

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi come evidenziato al precedente paragrafo 13 “Conformità Catastale”:

- DOCFA FO0010173 del 15.02.2018 (All.07)

---

18. *<u>verifichi</u> 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, <u>proceda</u> all’adeguamento catastale……. ;*

Nessuna variazione necessaria.

---

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 da apportare 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 risoluzione di valore dovuta all’assenza di garanzia per vizi del bene* ***venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)****;*

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell’incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

mercato e di realizzo dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico - urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione delle caratteristiche dell'immobile.

Come da quesito sono stati espletati quei preliminari accertamenti relativi alle indagini di mercato, sia attraverso consultazione di standard parametrici e pubblicazioni in materia, oltre ad indagini presso operatori del settore, ed infine anche raffrontandosi con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2017).

Il valore unitario/mq assunto tiene anche in considerazione la forte incidenza delle murature rispetto alla sup. complessiva lorda (anche le murature interne variano da cm.45 a 65).

Sulla scorta dei risultati ottenuti con detti accertamenti, si è proceduto a quella serie di correttivi tali da conformare gli stessi all'entità oggetto di valutazione.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali", suddivise per destinazione.

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dal-

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

l’adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

Le dimensioni sono state ricavate attraverso misurazioni in loco e raffrontate con quelle delle planimetrie catastali in possesso.

I valori assunti tengono in considerazione anche dell’odierno stato di conservazione sia delle porzioni esclusive che comuni.

- “ALEA” -

Detrazione di valore dovuta all’assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

- abitazione p.1°			
mq.	184,00 x 1,00 =	mq.	184,00
- servizi al piano (di h. inferiore)			
mq.	46,30 x 0,30 =	mq.	13,88
	Sommano	mq.	197,88
Parti comuni 5%		mq.	9,90
	Sup. Convenzionale	mq.	207,78

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

VALORE DI STIMA

mq. 207,78 x €/mq. 500,00 = €. 103.890,00

ALEA 10%

€. 103.890,00 x 0,10 = €. 10.389,00

Valore Residuo €. 93.501,00

A detrarre:

- Costi Sanatoria edilizia prevedibili comprensivi di Spese Tecniche per ottenere la regolarità del complesso immobiliare. Si quantifica un costo - €. 6.500,00

- insoluti condominiali (paragr.10) - €. 2.483,75

TOTALE VALORE LOTTO €. 84.517,25

arrot. €. 85.000,00 €/ottantacinquemila

---

20. <u>nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote</u> *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…con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;*

Nelle porzioni oggetto di Pignoramento, lo stesso insiste

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

sull'intero.

Nessun progetto divisionale si rende necessario.

Nessun altro creditore iscritto oltre a quelli già a ruolo.

---

21. *evidenzi tutti gli* ***elementi utili per le operazioni di vendita****, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, ……)……fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto ……., indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

Portico e San Benedetto(FC), loc. Portico di R., Via Roma, 6

Abitazione al p.1° in condominio definito Palazzo Portinari

Stato di conservazione: vetusto

Viabilità: interna di centro storico

Costruzione: 1400 - 1500

Sup. Convenzionale: mq. 207,78

Valore locativo €/annui immobile: €. 4.800,00

VALORE LOTTO *€. 85.000,00 €/ottantacinquemila*

---

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 costituirle, ecc.;*

Vista la consistenza fisica dell'immobile esecutato, la sua tipologia, vocazione e conformazione, la definizione catastale, ecc. il Perito ritiene potersi procedere alla

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

costituzione di LOTTO UNICO.

23. *acquisisca il numero di* ***codice fiscale*** *del debitore esecutato;*

_____ - C.F. _____ (All.08)

---

24. a*cquisisca copia* ***Certificato di Stato Civile*** *del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'****Estratto di Matrimonio*** *da cui risultino le annotazioni……*

Richiesta Certificazione Stato Civile presso Comune di _____ _____ è emerso che l'esecutato risulta coniugato come di seguito riportato:

Dall'Estratto di Matrimonio richiesto presso il Comune di _____ e rilasciato in data _____ si riporta cquanto segue:

"Verificato presso Anagrafe Comune di residenza (_____)lo stato civile dell'esecutato, si è proceduto ad acquisire Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di _____ da cui si legge: L'Ufficiale di stato civile visto il registro degli atti di matrimonio dell'anno ____ certifica che _____ e _____ _____ hanno contratto matrimonio in _____ il _____ come risulta dall'Atto nr.___ – Parte II – Serie A di _____".

- Annotazione delle convenzioni Matrimoniale del _____:

"Con Atto del _____ a rogito Notaio _____ del distretto notarile di _____ gli sposi del suddetto atto hanno scelto il regime della separazione dei beni". (All.08)

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

***25. a**cquisisca inoltre il **Certificato Storico di Residenza** degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.…..*

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

***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 …..*

Nulla emerso

***27.** Provveda a verificare il **regime fiscale dell'immobile** (vendita soggetta ad imposta di registro)*

Immobile pervenuto all'esecutato secondo regime privatistico, pertanto la vendita è soggetta ad imposta 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;*

Nessuna proroga necessaria.

***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 riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti…*

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc

30. *provveda 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.*

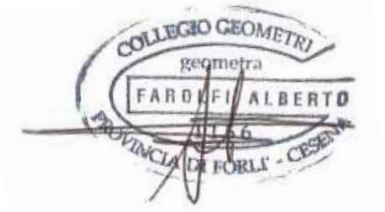
Copia del presente elaborato peritale, completa di allegati, è stata trasmessa al Debitore esecutato ed al Creditore procedente: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

(All.09)

Forlì, 16 Febbraio 2018

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI



ALLEGATI DI PERIZIA

La presente perizia si compone di n.21 pagine

All 01 – Racc. A/R al Debitore esecutato
All 02 – Documentazione Catastale
All.03 – Documentazione fotografica
All.04 – Visura RR.II.
All 05 – CDU (Comune di Portico San Benedetto)
All 06 – Certificazione APE
All 07 – Aggiornamento Catastale (DOCFA)
All 08 – Certificazioni Esecutato
All 09 – Ric. trasmissione Racc/pec debitore/procedente

Firmato Da: FAROLFI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36809c324909023bd987885c6cc6a0dc