

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**All' illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
dott. Paolo Gilotta**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N.R.G.E. 163/2017**

**Promossa da:** .....

**Contro:** .....

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**



**Faenza,** .....

<b>SOMMARIO</b>		
<b>1.</b>	<b>Accettazione incarico e giuramento del 09 marzo 2018</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2.</b>	<b>Premessa</b>	<b>. 6</b>
<b>3.</b>	<b>Dati di pignoramento</b>	<b>. 7</b>
<b>4.</b>	<b>Conselice, Ravenna, via Gagliazzona/via Kennedy 15, int.6</b>	<b>. 8</b>
<b>4.1</b>	<b>Consistenza e ubicazione immobili</b>	<b>. 8</b>
<b>4.2</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>. 8</b>
<b>4.3</b>	<b>Proprietà</b>	<b>. 9</b>
<b>4.4</b>	<b>Confini</b>	<b>. 9</b>
<b>4.5</b>	<b>Situazione occupazionale</b>	<b>. 9</b>
<b>4.6</b>	<b>Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato</b>	<b>. 9</b>
<b>4.7</b>	<b>Esistenza di parti comuni e/o servitu'</b>	<b>. 9</b>
<b>4.8</b>	<b>Stato civile esecutato al momento al momento dell' acquisizione del bene</b>	<b>. 10</b>
<b>4.9</b>	<b>Vincoli</b>	<b>. 10</b>
<b>4.10</b>	<b>Provenienza del bene</b>	<b>. 10</b>
<b>4.11</b>	<b>Atti pregiudizievoli</b>	<b>. 11</b>
<b>4.12</b>	<b>Regime fiscale</b>	<b>. 11</b>
<b>4.13</b>	<b>Indagine amministrativa</b>	<b>.11</b>
<b>4.14</b>	<b>Descrizione del bene</b>	<b>. 12</b>
<b>4.15</b>	<b>Consistenza commerciale</b>	<b>. 13</b>
<b>4.16</b>	<b>Opportunità di vendita in piu' lotti</b>	<b>. 14</b>
<b>4.17</b>	<b>Stima del bene</b>	<b>. 14</b>

## 1. ACCETTAZIONE INCARICO E PRESTATO GIURAMENTO DEL 09 MARZO 2018

Il giudice dell' esecuzione in oggetto, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/ o 600 C.P.C. e contestuale nomina dell' esperto stimatore e nomina del custode giudiziario notificato a mezzo PEC il 08 marzo 2018, in data 06 marzo 2018 nominava lo scrivente ing. Andrea Alfieri, con studio in Faenza, via S. Martino 103/19, Consulente Tecnico di Ufficio, che accettava l' incarico e prestava il giuramento di rito in cancelleria comparando personalmente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 09 marzo 2018 sottoscrivendo il dovuto verbale di accettazione.

Allo scrivente esperto estimatore venivano dunque assegnati i seguenti quesiti:

Quesito n. ro 1: si provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell' incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all' indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode (Notaio dott....., ndr), invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto del 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;

Quesito n. ro 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, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

Quesito n. ro 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eccitata 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 piu' prossimo titolo d' acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l' allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

Quesito n. ro 4: accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l' opponibilità, 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;

Quesito n. ro 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all' atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

Quesito n. ro 6: dica se debba sopprimerli ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell' accettazione di eredità;

Quesito n. ro 7: riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all' esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l' immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell' immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondanti su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene predisposto 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;

Quesito n. ro 8: 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 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 restaranno a carico dell' acquirente;

Quesito n. ro 9: provveda a verificare l' esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;

Quesito n. ro 10: verifichi quale sia l' importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell' immobile, l' esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l' esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

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

Quesito n. ro 12: provveda inoltre ad acquisire 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;

Quesito n. ro 13: per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi 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;

Quesito n. ro 14: in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n. ro 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;

Quesito n. ro 16: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 2.000,00);

Quesito n. ro 17: segnali eventuali variazioni culturali o cambi d'uso;

Quesito n. ro 18: 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 standard 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 di eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

Quesito n. ro 19: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutto 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 di 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;

Quesito n. ro 20: evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in

condominio di "X" unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco,...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l' immediata percezione di un interesse all' acquisto (es. superficie, destinazione d' uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani,...), indicando anche il valore locativo dell' immobile;

Quesito n. ro 21: precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in piu' 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 piu' lotti, la presenza di servitu' attive e passive, la necessità di costituirle, ecc...;

Quesito n. ro 22: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Quesito n. ro 23: acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell' estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l' esperto a richiedere al Comune competente rilascio di copia di tali documenti;

Quesito n. ro 24: 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 rilascio di copia di tali documenti;

Quesito n. ro 25: 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);

Quesito n. ro 26: formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari, dopo avere effettuato il dovuto accesso agli atti presso il Comune di Conselice ed eseguito in loco, concertato con il nominato custode giudiziario (Notaio dott. ...., ndr), l' accesso ai locali per i dovuti accertamenti (avvenuto il 24 luglio 2018), espone quanto segue.

## 2. PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso in considerazione specificando:

- DATI PIGNORAMENTO (Quesito n. ro 2)
- CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE (Quesito n. ro 2)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. ro 2)
- PROPRIETA' (Quesito n.ro 3)

- CONFINI (Quesito n. ro 2)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (Quesito n. ro 7)
- REGIME PATRIMONIALE (Quesito n. ro 7)
- VINCOLI (Quesiti n. ri 8 e 9)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. ro 4)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti n. ri 4 e 19)
- REGIME FISCALE (Quesito n. ro 6)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA (Quesiti n. ri 5, 13 e 14)
- IDONEITA' ALL' USO (Quesito n. ro 13)
- DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. ro 2)
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI (Quesiti n. ri 19, 20 e 21)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. ro 18)

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del piu' probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo SINTETICO-COMPARATIVO.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo in considerazione la vetustà, il tipo e le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza, in termini di superficie, dei beni.

### 3. DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare a firma dell' avv. to ..... (C.F. ....), nella sua qualità di difensore (giusta procura generale alle liti autenticata dal notaio dott. sa .....di Roma del 24/07/2016, rep. n. 231945) di ..... con sede legale in via V. .... n., ..... (...), p.i., C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di ..... n. ...., (atto di pignoramento immobiliare di ....., già ....., con sede in ....., ..... n. ...., C.F. e p.i. ...., quale mandataria, giusta procura per atto Notaio dott. .... di ..... rep. 288947, fascicolo 2535.4 del 21/01/2015, di ....., ndr) la proprietà sui seguenti beni immobili intestati a:

..... (C.F. ....), titolare per l' intero diritto di proprietà (quota pari al 100% del diritto di piena proprietà)

**Comune di Conselice, via Gagliazzona/via Kennedy 15/ int.6**

Abitazione di tipo civile posta ai piano terra, il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Conselice:

- Foglio 48, part. 119, sub. 15, via Gagliazzona, piano T, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani; Rendita catastale €. 482,89

4. CONSELICE, VIA GAGLIAZZONA/VIA KENNEDY, 15 int.6 – COMUNE DI CONSELICE (provincia di Ravenna)

4.1- consistenza e ubicazione immobili ([vedi anche p.to 4.14](#))

L' unità immobiliare oggetto della presente è parte integrante di un fabbricato, di complessivi otto appartamenti e un laboratorio (posto al piano terra), sviluppato su quattro livelli fuori terra. L' edificio, risalente agli anni sessanta circa, ha una strutturazione costruttiva del tipo in muratura portante con solai interpiano e di copertura del tipo in latero cemento.

I divisori interni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Dall' ingresso, costituito da una porta in legno con serratura di sicurezza, si entra nel soggiorno dal quale due porte finestre (una sull' affaccio nord, l' altra su quello sud) consentono l' accesso ai balconi.

Dal soggiorno si può accedere da un lato al lungo locale cucina, dal quale a sua volta si può uscire su un balcone e, dall' altro, attraverso un disimpegno, alle due camere da letto (una grande, con la possibilità di uscita sul balcone, e una piccola) e al bagno.

Tutti i locali sono dotati di aperture apribili (costituite da telai in legno con vetri semplici). Le porte sono in legno e i pavimenti per la maggioranza in ceramica (solo la camera più grande delle due e il disimpegno notte sono in listelli di legno).

La superficie interna (ovvero calpestabile) dei locali, così come desunto ed estrapolato dagli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi del Comune di Conselice, e dalle misurazioni eseguite in loco risulta:

- mq. 105,18 circa (si rimanda agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e alle licenze richieste unitamente alla riproduzione di uno stralcio dell' elaborato grafico con misure da rilievo strumentale effettuato il 24 luglio 2018);

Come verrà riportato ed evidenziato anche in seguito, attraverso l' accesso agli atti presso il Comune di Conselice lo scrivente non ha avuto modo di riscontrare alcuna pratica edilizia che riportasse lo stato attuale (a livello di distribuzione interna) dell' immobile, così come constatato nel sopralluogo predetto.

4.2- identificazione catastale

Attraverso la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo - catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto al contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) , dall' atto di compravendita nonché dalla Visura per Immobile dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Ravenna – Territorio Servizi Catastali, aggiornate alla data del 13/03/2018, il sig.

- ..... nato in ..... il ....., C.F. ...., risulta proprietario per la quota di 1/1, DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/02/2009 Repertorio n. 82073 Rogante ..... Sede: ..... Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1836.1/2009)

del bene immobile seguente

- Comune di Conselice, Foglio 48, part. 119, sub.15, via Gagliazzona, piano T, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani; Superficie Catastale: Totale 131 mq., Totale escluso aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi, e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 123 mq.; Rendita €. 482,89; DATI DERIVANTI DA variazione del 11/03/2014 - Superfici art. 14 DL 201/2011

#### 4.3- proprietà

I beni immobili di cui all' oggetto della presente stima risultano, alla data del 13 marzo 2018 beni intestati a

- ..... – proprietà per 1/1

#### 4.4- confini

Via Gagliazzona, via Kennedy, parti comuni condominiali, ragioni ..... - ..... o aventi causa e, se in quanto esistenti , quelli comunque apparenti al N.C.E.U.

#### 4.5- situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo, l' immobile in oggetto non risulta occupato da alcuno

#### 4.6- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I dati catastali corrispondono a quelli contenuti nel verbale di pignoramento; lo scrivente vuole altresì precisare che l' ingresso al complesso avviene dalla via Kennedy 15 e l' appartamento è al terzo piano, interno 6 (poichè nella certificazione notarile ventennale viene riportato che l' oggetto della presente esecuzione è in via Gagliazzona, così come riportato nell' elenco dei sub e nella visura per immobile, ndr)

#### 4.7- esistenza di parti comuni e/o servitu'

La porzione immobiliare oggetto della presente stima gode del proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni condominiali dell' edificio, ai sensi di legge, ivi compresa l' area coperta e scoperta pertinenziale, censita in Catasto Terreni di Conselice nel foglio 48 con la particella 119 (ente urbano, della superficie di mq. 769).

Si intendono costituite, anche ai sensi dell' art. 1062 del Codice Civile, tutte le relative servitù di asservimento ai fini volumetrici, di sporto, aria, luce, stillicidio, di fognatura,

di attraversamento di condutture di acqua, gas, telefono e elettricità, nascenti dallo stato di fatto dei luoghi, nonché quelle nascenti dall' essere parte di un unico progetto planivolumetrico.

#### 4.8- stato civile esecutato al momento dell' acquisizione del bene

Secondo quanto riportato nell' Istanza di Vendita del 23 giugno 2017, nonché nell' atto di pignoramento immobiliare del 03 maggio 2017 entrambi a firma dell' avv. to ..... (C.F. ....) con studio in ....., via ....., nella sua qualità di difensore (giusta procura generale alle liti autenticata dal notaio dott. sa ..... di ..... del 24/07/2016, rep. n. 231945) di ..... con sede legale in via V. .... n. ...., ..... (....), p.i., C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso n. ...., (istanza di vendita e atto di pignoramento immobiliare di ....., già ....., con sede in ....., ..... n. ...., C.F. e p.i. ...., quale mandataria, giusta procura per atto Notaio dott. .... di ..... rep. n. 287932, Fasc. n. 24647, registrata in data 27/07/2014 al n. 6468 serie 1T e rep. 288947, fascicolo 2535.4 del 21/01/2015, di ....., ndr), il sig. .... interviene negli atti di cui quale proprietario per la quota di 1/1.

#### 4.9- vincoli

Non vi sono vincoli apparenti.

#### 4.10- provenienza del bene

Secondo quanto riportato nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo - catastale (ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto al contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)) a firma della dott.sa ....., Notaio in ....., e dall' atto di compravendita dell' 11 febbraio 2009 a firma del Notaio in ....., dott. ...., **nel ventennio preso in esame, al 22/06/2017** l' immobile oggetto della presente relazione peritale di stima è pervenuto al sig. ...., per la piena proprietà unitamente alla comproprietà sull' ente comune p.lla 119, per acquisto fattone, appunto, con atto dell' 11/02/2009, notaio ..... di ....., rep. 82073, trascritto il 16/02/2009 ai nn. 2977/1836, da potere di ....., nato a ..... il ....., C.F. ...., e ....., nata a ..... il ....., C.F. ...., in ragione di 1/2 ciascuno.

Ai venditori ....., all' epoca celibe, e ....., all' epoca nubile, l' immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 26/10/1995, notaio ..... di ....., rep. 42245 trascritto il 06/11/1995 ai nn. 14210/9565 da potere di ....., nata a ..... il ....., C.F. ...., ....., nata a ..... il ....., C.F. .... e ....., nato a ..... il ....., C.F. ....

#### 4.11- atti pregiudizievoli

Fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, attraverso la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, nel ventennio in esame alla data del 22/06/2017, l'immobile qui descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione** nn. 2978 del 16/02/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 11/02/2009, Notaio ..... di ....., rep. 82074; a **favore** di ..... - ....., con sede in ....., C.F. .... (domicilio ipotecario eletto in ....., ....., ...); **contro** ....., nato in ..... il ....., C.F. ...., sopra l'immobile fg. 48, p.lla 119/15 e la comproprietà dell'ente comune p.lla 119 (capitale €. 120.000,00, ipoteca €. 240.000,00, durata anni 25)
- **Iscrizione** nn. 4064/682 del 16/03/2016 ipoteca conc. amministrativa/riscossione nascente da ruolo emesso da ..... il 11/03/2016, rep. 926; a **favore** di ..... con sede in ....., C.F. .... (domicilio ipotecario eletto in ....., via .....); **contro** ....., nato in ..... il ....., C.F. ...., sopra l'immobile fg. 48, p.lla 119/15 (capitale €. 23.894,76 ipoteca €. 47.789,52)
- **Trascrizione** nn. 10081/6480 del 15/06/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ravenna il 09/05/2017, rep. 1677; a **favore** di ..... con sede in ....., C.F. ....; **contro** ....., nato in ..... il ....., C.F. ....

#### 4.12- regime fiscale

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

#### 4.13- indagine amministrativa (licenze e idoneità)

Compiuto il dovuto accesso agli atti presso l'ufficio Servizio Edilizia (SUE) - Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Conselice il 29 maggio 2018 (di cui alla mia richiesta del 03/04/2018, prot. 19699 del 03/04/2018), di seguito i documenti e le licenze che riguardano il complesso edilizio all'interno del quale trova ubicazione l'immobile oggetto della presente relazione peritale:

- Domanda di costruzione n. 78/1967 del 17 aprile 1967 inoltrata al Comune di Conselice dai sigg. .... e ..... avente per oggetto "ampliamento e riparazione casa esistente ad uso civile abitazione"; conseguente Permesso di Costruzione rilasciato il 19 aprile 1967 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Conselice; comunicazione di inizio dei lavori di cui al Permesso di Costruzione succitato del 15 maggio 1967; successiva comunicazione, eseguita dai titolari del Permesso di Costruzione, di sospensione dei lavori il 6 giugno 1967;
- Domanda di costruzione n. 201/1968 del 30 agosto 1968 inoltrata al Comune di Conselice dai sigg. .... e ..... avente per oggetto "variante al progetto di sistemazione [...] ad uso civile abitazione" (variante alla

pratica 78/1967, ndr); conseguente rilascio di variante (al Permesso di Costruzione del 19 aprile 1967) dall' Ufficio Tecnico del Comune di Conselice del 6 maggio 1969; comunicazione di ripresa dei lavori del 6 ottobre 1969 ;

- Domanda di costruzione n. 53/1970 del 02 marzo 1970 inoltrata al Comune di Conselice dai sigg. .... e ..... avente per oggetto "ampliamento e sistemazione del fabbricato ad uso civile abitazione e negozi"; conseguente rilascio di Permesso di Costruzione, del 06 aprile 1970, dall' Ufficio Tecnico del Comune di Conselice; 22/12/1973: richiesta, inoltrata al Sindaco del Comune di Conselice da parte dei titolari ..... e ....., che venga effettuata la visita tecnico - sanitaria onde ottenere il permesso di abitabilità del fabbricato; 16/03/1974: attestazione di idoneità igienico-sanitario da parte dell' Ufficio Polizia, Igiene e Sanità del Comune di Conselice; relativo Permesso di Abitabilità - Certificato Inizio e Fine Lavori rilasciato dal Comune di Conselice - Ufficio Tecnico, del 13/08/1974
- Lo scrivente vuole qui precisare, per quanto possa occorrere, che dall' accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Conselice, non si ha avuto modo di riscontrare la presenza di una pratica edilizia che "fotografasse" lo stato attuale (quello che per altro è riprodotto nell' elaborato planimetrico catastale, ndr)

4.14- descrizione del bene (vedi anche [p.to 4.1](#))  
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche

L' unità immobiliare oggetto della presente è parte integrante di un fabbricato, di complessivi otto appartamenti e un laboratorio (posto al piano terra), sviluppato su quattro livelli fuori terra. L' edificio, risalente agli anni sessanta circa, ha una strutturazione costruttiva del tipo in muratura portante con solai interpiano e di copertura del tipo in latero cemento.

L' ingresso condominiale avviene dalla corte interna il cui accesso è dalla via Kennedy.

Il fabbricato è privo di ascensore: allo sbarco della scala, al terzo piano, trova collocazione un secondo appartamento oltre a questo qui descritto.

Dall' ingresso si entra nel soggiorno dal quale due porte finestre (una sull' affaccio nord, l' altra su quello sud) consentono l' accesso ai balconi.

Dal soggiorno si può accedere da un lato al lungo locale cucina, dal quale a sua volta si può uscire su un balcone e, dall' altro, attraverso un disimpegno, alle due camere da letto (quella più grande con la possibilità di uscita sul balcone) e al bagno.

Tutti i locali sono dotati di aperture apribili.

Internamente, le finiture sono le seguenti:

- La porta di ingresso è in legno con serratura di sicurezza tipo Mottura con aste di chiusura in due punti (uno alto e l' altro basso), pomolo esterno e mezza maniglia interna;
- Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono ad anta con telai in legno e vetri semplici; il sistema di oscuramento è costituito dai seguenti: per una porta

finestra del soggiorno e quella della cucina, da persiane in alluminio a doghe orientabili, mentre per i restanti infissi in tapparelle in pvc con cinghia e cassonetto esterno

- Le porte interne, del tipo ad anta del tipo in laminato con finitura legno verniciato, ferramenta, cardini, anuba e maniglia, con rosette, in acciaio;
- Le murature interne sono in laterizio intonacati e tinteggiati con tinta a tempera colore bianco; i soffitti sono parti in piano, altri a falda;
- La pavimentazione interna dei locali soggiorno, cucina, della camera piu' piccola delle due e il bagno sono tutte in ceramica, del tipo monocultura, posate diritte accostate; nella camera da letto piu' grande e nel disimpegno notte il pavimento è in legno, del tipo lamparquet, posato a "spina di pesce"; per tutte le pareti non rivestite di soggiorno e cucina il battiscopa è in ceramica abbinato al pavimento, mentre nei restanti locali, all' infuori del bagno, il battiscopa è in legno; la zona dell' angolo cottura della cucina e le pareti del bagno sono rivestite con ceramiche bicottura posate diritte accostate; le soglie e bancali sono in pietra;
- I balconi esterni sono pavimentati in grès, (di forma quadrata per i due balconi della cucina e quello a sud, e a tavella per l' altro a nord) posati a correre e stuccati; i parapetti sono costituiti da telai (corrimano e montanti) in ferro verniciato con specchiare a vetro (per quello della cucina e del soggiorno a nord) e con colonnine a disegno semplice (per quello a sud);
- I sanitari (lavabo con colonna coprisifone poggiata a terra, vaso igienico e bidet) sono in ceramica smaltata colore bianco; tutti i miscelatori sono del tipo a doppio comando (per acqua calda e fredda), cromati con scarico automatico con mix vasca esterno e telefono doccia anticalcare; il vaso igienico è dotato di cassetta per il risciacquo del tipo a incasso; il bagno è dotato dunque di vasca in acciaio smaltato montata su muretti rivestiti;
- L' impianto di riscaldamento è costituito da radiatori, di colore bianco, a elementi e colonne in alluminio verniciato in tutti i locali; all' interno dell' appartamento non c'è la caldaia (ma è evidente la zona in cui era montata, nell' angolo cucina, poiché ci sono gli attacchi, ndr)
- L' appartamento è dotato di quadro salvavita, impianto elettrico con comandi, interruttori e prese, placche in tecnopolimero, impianto citofonico;

#### 4.15- consistenza commerciale

La superficie complessiva lorda ovvero la SUPERFICIE RAGGUAGLIATA, intesa quale consistenza vendibile del bene, dell' unità in oggetto è la seguente:

- Superficie abitabile (100% della superficie dei locali al piano terra ad uso abitazione): mq. 105,18 circa;
- Balconi (n. 3): mq. 24,48 x 1/2 = mq. 12,24 circa;

Sommano complessivamente: mq. 117,42 circa

#### 4.16- opportunità di vendita in piu' lotti

A parere dello scrivente, non risulta praticabile suddividere il compendio

#### 4.17- stima del bene

In forza di quanto su predetto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché della sua indivisibilità in natura, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali nonché consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo e non a misura considerando:

- quanto riportato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio;
- al valore così ottenuto si opereranno i seguenti deprezzamenti, qualora pertinenti: relativamente a vetustà/ obsolescenza/ caratteristiche specifiche/ stato d' uso e manutenzione del bene, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell' immobile, dato che tutte le caratteristiche non possono ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti; relativamente alle detrazioni per vincoli/oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; relativamente all' assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene; relativamente alle eventuali spese condominiali insolute.

#### **Valore immobiliare calcolato**

**Per la tipologia di "abitazioni di tipo economico" della zona, con stato conservativo normale, viene attribuito un valore di mercato di €/mq. 800,00, quindi complessivamente €. 93.936,00 (diconsi euro novantatremilanovecentotrentotto/00)**

#### **Detrazione per stato d' uso, di manutenzione, particolari caratteristiche dell' immobile e ripristino danni (10 %)**

**€. 9.393,60 diconsi euro novemilatrecentonovantatre/80**

**RESTANO: €. 84.542,40 diconsi euro ottantaquatromilacinquecentoquarantadue/40**

#### **Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale: per quanto su predetto in relazione, ovvero che il sottoscritto non ha avuto modo di constatare, attraverso il dovuto accesso agli atti, la presenza a protocollo di nessuna pratica edilizia che "fotografi" lo stato attuale dell' unità immobiliare in oggetto, si stima una incidenza di**

**€. 6.000,00 diconsi euro seimila/00**

**RESTANO: €. 78.542,40 diconsi euro settantottomilacinquecentoquarantadue/40**

#### **Detrazione per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili (0,0 %)**

**€. 00,00 diconsì euro zero/00**

**RESTANO: € . 78.542,40 diconsì euro settantottomilacinquecentoquarantadue/40**

**Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e considerato che tra le altre, manca la caldaia (15 %)**

**€. 11.781,36 diconsì euro undicimilasettecentottantuno/36**

**RESTANO: €. 66.761,04 diconsì euro sessantaseimilasettecentosessantuno/04**

**Detrazione per spese condominiali insolute (non è istituito il condominio)**

**€. 00,00. diconsì euro zero/00**

**RESTANO: €. 58.416,17 diconsì euro cinquantottomilaquattrocentosedici/17**

**Valore immobiliare del fabbricato, di pronto realizzo e nello stato di fatto e di diritto, da inserire nel bando**

**€. 58.000,00 diconsì euro cinquantottomila/00**

Nella fiducia di aver svolto appieno l'incarico affidato, lo scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento fosse necessario.

Con osservanza,

il Consulente Tecnico d' Ufficio  
ing. Andrea Alfieri