

**Arch. Umberto Lizza**  
Viale Medaglie D'Oro n° 62 - 47121 Forlì - FC -  
Tel. 0543/21416 - Fax 0543/21416  
e-mail **architetto.umbertolizza@gmail.com**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**R.G. Es. n. 90/2017**

**promossa da**

**CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. ora  
BERENICE SPV**

**contro**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa BARBARA VACCA**

\*\*\*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Arch. Umberto Lizza**

## SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA...	pag. 3
02.1) IDENTIFICAZIONE .....	pag. 3
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	pag. 7
02.6) rappresentazione fotografice significative .....	pag. 9
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 9
03.1) PROPRIETA' .....	pag.10
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DELL'ESECUTATO .....	pag.10
03.2.1.) VINCOLI edo PATTI DELL'ATTO .....	pag.10
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE .....	pag.10
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE .....	pag. 11
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 11
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 12
08) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI.....	pag. 12
08.1) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE .....	pag. 12
09) <u>VINCOLI</u> , ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G. ....	pag. 12
09.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA .....	pag. 12
10) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 13
11-12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 13
11.1) REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 13
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA, .....	pag. 14
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 14
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI .....	pag. 15
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA .....	pag. 15
14) OPERE ABUSIVE ED EVENTUALI SANATORIE.....	pag. 15
15 e 16) ATTESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 15
17) ACCATASTAMENTO ESISTENTE .....	pag. 16
18) VARIAZIONI COLTURALI.....	pag. 16
19) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 16
19.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 16
19.2) FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 17
19.3) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 19
19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	pag. 19
20) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 20
21) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE .....	pag. 20
22) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 20
23) CODICE FISCALE.....	pag. 20
24) REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 20
25) PROROGA TERMINI.....	pag. 21
26 e 27) DEPOSITO PERIZIA.....	pag. 21
28) ELENCO ALLEGATI.....	pag. 21

Io sottoscritto **ARCH. UMBERTO LIZZA** con Studio Professionale in Forlì, Viale Medaglie d'Oro n° 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 606, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 04.04.2019 dal G.E. Dott.ssa Barbara Vacca contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il sopralluogo in loco in data 12/06/2019 che ha dato seguito all'accesso dell'immobile, descrivo quanto segue:

\*\*\*

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata allo stesso in data 21.05.2019, presso il domicilio del medesimo, ricevuta in data 24/05/2019. In data 12/06/2019 è stato accosentito l'accesso all'immobile.

Con successivo lavoro in ufficio, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva ed estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno, si allega in copia (**v. doc. 1**);

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

**02.1) IDENTIFICAZIONE**

**PROPRIETA' PER 1/1** in capo all'esecutato, relativamente ad un immobile

abitativo e relative pertinenze ubicato nel Comune di Forlì (FC), Via Berlati n° 4.

E' servito da luce, acqua e gas di città ed allaccio alla fognatura pubblica, è situato in zona residenziale nelle vicinanze delle vie di collegamento fra Forlì e la tangenziale est nel quartiere Ca' Ossi, in zona abitativa ad alta densità della città.

Alla data del sopralluogo (12/06/2019) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile.

## **02.2) DATI CATASTALI**

### **Catasto Fabbricati**

Comune: Forlì

Fgl.	P.Illa	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
219	624	11		A/3	4	4,5 vani	€ 383,47

Intestazione:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*.

Proprietaria per 1/1.

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti.

### **SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

Planimetria dell'immobile, Visure Catastali e Storiche Fabbricati, mappa catastale.

### **SITUAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E DELLA TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**

Situazione invariata rispetto all'attuale, documenti che risultano tutti allegati

(v. doc. 2).

**02.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E  
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E  
CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Trascritto a Forlì R.G. 4860 Reg. Particolare n. **2964 del 06/03/2017.**

**I dati catastali indicati nei pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso, sono corrispondenti a quelli catastali attuali.**

**02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di perizia è situato in zona residenziale nelle vicinanze delle vie di collegamento fra Forlì e la tangenziale est nel quartiere Ca' Ossi, in zona abitativa ad alta densità della città.

E' servito da utenze primarie, quali luce, acqua e gas ed allacciamento alla pubblica fognatura.

Il fabbricato è composto da un fabbricato principale su due piani fuori terra, e da un corpo di fabbrica in adiacenza al primo di un piano fuori terra ed uno interrato, quest'ultima porzione oggetto della presente.

Dall'accesso carrabile su via Berlati si accede ad un'area cortilizia comune agli altri subalterni del corpo di fabbrica principale precedentemente citato.

Da qui, proseguendo verso il retro del fabbricato, si accede ad un'area con un pergolato coperto su area esclusiva, che permette il raggiungimento della porta di ingresso dell'immobile oggetto di stima. Il pergolato ha una copertura impermeabile, e non è indicata nelle planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo.

Dalla porta di ingresso si accede ad un ampio soggiorno-pranzo con porta

finestra che collega alla corte esclusiva sul retro ed un lucernaio nella copertura. All'interno del locale è ricavata una scala interna per accedere al piano interrato.

A destra dell'ingresso vi è un disimpegno con di fronte un bagno dotato di lucernaio in copertura, mentre a sinistra del disimpegno, vi è una camera da letto con porta finestra di accesso alla medesima corte collegata con il soggiorno-pranzo; questo vano è individuato negli atti amministrativi e nel catasto come ripostiglio anche se utilizzato in modo diverso.

A destra del disimpegno vi è una camera da letto matrimoniale con porta - finestra prospiciente la corte esclusiva davanti all'ingresso.

Il solaio è a spiovente, con intradosso della copertura, in travi e tavolato in legno, che determina un'altezza variabile nei vari punti dell'immobile, quindi mentre nel soggiorno pranzo si ha un'altezza media di circa m. 2,85 con minima di ml 2,45 e massima di ml 3,25, nel vano letto si ha un'altezza media di ml 2,70 circa con un'altezza minima di ml 2,10 e massima di ml 3.30. Il vano ad uso ripostiglio ha invece un'altezza media inferiore a ml 2,70.

Al piano interrato si accede tramite la scala interna al soggiorno-pranzo, o in alternativa, tramite una scala esterna collocata nella corte esclusiva posto nel retro del fabbricato.

Nelle murature del piano interrato sono presenti dei segni di umidità risalente in buona parte delle murature, nonché delle infiltrazioni dal soffitto nelle porzioni sottostanti le aree scoperte esclusive pavimentate.

Il piano interrato è composto da un bagno, un disimpegno, e tre spazi di cui uno più piccolo, ad utilizzo cantina o tavernetta. L'altezza interna dei locali

è di circa ml 2,80.

La pavimentazione è in grés in tutti i locali, ad esclusione dei bagni che sono in piastrelle di ceramica e la camera da letto ed il ripostiglio al piano terra, che sono pavimentate in legno; le corti esclusive esterne che sono pavimentati in piastrelle di klinker. Le finestre sono in pvc con vetro doppio a camera e con all'esterno delle veneziane in alluminio verniciato. Gli elementi radianti sono del tipo a pavimento e la caldaia è indipendente a gas di città.

**02.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI, INSERENDO LE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA PERIZIA**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di perizia è situato in zona residenziale nelle vicinanze delle vie di collegamento fra Forlì e la tangenziale est nel quartiere Ca' Ossi, in zona abitativa ad alta densità della città.

E' servito da utenze primarie, quali luce, acqua e gas ed allacciamento alla pubblica fognatura.

Il fabbricato è composto da un fabbricato principale su due piani fuori terra, e da un corpo di fabbrica in adiacenza al primo di un piano fuori terra ed uno interrato, quest'ultima porzione oggetto della presente.

Dall'accesso carrabile su via Berlati si accede ad un'area cortilizia comune agli altri subalterni del corpo di fabbrica principale precedentemente citato.

Da qui, proseguendo verso il retro del fabbricato, si accede ad un'area con un pergolato coperto su area esclusiva, che permette il raggiungimento della porta di ingresso dell'immobile oggetto di stima. Il pergolato ha una

copertura impermeabile, e non è indicata nelle planimetrie dell'ultimo titolo abilitativo.

Dalla porta di ingresso si accede ad un ampio soggiorno-pranzo con porta finestra che collega alla corte esclusiva sul retro ed un lucernaio nella copertura. All'interno del locale è ricavata una scala interna per accedere al piano interrato.

A destra dell'ingresso vi è un disimpegno con di fronte un bagno dotato di lucernaio in copertura, mentre a sinistra del disimpegno, vi è una camera da letto con porta finestra di accesso alla medesima corte collegata con il soggiorno-pranzo; questo vano è individuato negli atti amministrativi e nel catasto come ripostiglio anche se utilizzato in modo diverso.

A destra del disimpegno vi è una camera da letto matrimoniale con porta - finestra prospiciente la corte esclusiva davanti all'ingresso.

Il solaio è a spiovente, con intradosso della copertura, in travi e tavolato in legno, che determina un'altezza variabile nei vari punti dell'immobile, quindi mentre nel soggiorno pranzo si ha un'altezza media di circa m. 2,85 con minima di ml 2,45 e massima di ml 3,25, nel vano letto si ha un'altezza media di ml 2,70 circa con un'altezza minima di ml 2,10 e massima di ml 3.30. Il vano ad uso ripostiglio ha invece un'altezza media inferiore a ml 2,70.

Al piano interrato si accede tramite la scala interna al soggiorno-pranzo, o in alternativa, tramite una scala esterna collocata nella corte esclusiva posto nel retro del fabbricato.

Nelle murature del piano interrato sono presenti dei segni di umidità risalente in buona parte delle murature, nonché delle infiltrazioni dal soffitto

nelle porzioni sottostanti le aree scoperte esclusive pavimentate.

Il piano interrato è composto da un bagno, un disimpegno, e tre spazi di cui uno più piccolo, ad utilizzo cantina o tavernetta. L'altezza interna dei locali è di circa ml 2,80.

La pavimentazione è in grés in tutti i locali, ad esclusione dei bagni che sono in piastrelle di ceramica e la camera da letto ed il ripostiglio al piano terra, che sono pavimentate in legno; le corti esclusive esterne che sono pavimentati in piastrelle di klinker. Le finestre sono in pvc con vetro doppio a camera e con all'esterno delle veneziane in alluminio verniciato. Gli elementi radianti sono del tipo a pavimento e la caldaia è indipendente a gas di città.

Visto lo stato degli **impianti** sopra descritti e la datazione degli stessi, **si attesta che gli stessi risultano conformi alle norme vigenti in materia.**

La struttura portante del fabbricato è di tipo misto in laterocemento e conglomerato cementizio armato con copertura in legno.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato doc. 4.

## **02.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegato della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, estratta dalla documentazione in allegato reperita presso l'amministrazione comunale (**v. doc. 3**).

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni e degli interni che, **con relativa didascalia**, che si allega (**v. doc. 4**)

## **03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE**

***DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA***

**03.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati risultano così intestati:

LEONI Roberta nata a Forlì (FC) il 29/12/1965 c.f. LNERRT65T69D704E.

Proprietaria per 1/1.

**03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è come da atto notarile di provenienza del bene all'esecutato.

**03.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

**04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.**

**Iscrizioni - Trascrizioni**

Per l'immobile in oggetto, è **stato** prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a fare la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo degli esecutati, aggiornato fino alla data del 09/07/2019, in cui non risulta gravare sugli immobili una Iscrizione e/o Trascrizione pregiudizievole oltre quelle indicate nel predetto Certificato notarile di cui si allega copia di Visura (v. Doc 05).

**Trascrizioni Pregiudizievoli**

Pignoramento Immobiliare trascritto a Forlì in data 23/03/2017 ai numeri 4860/2964.

### Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca volontaria per la somma di Euro 100.000,00. a favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. con sede in Cesena iscritta a Forlì il 27/11/2003 ai numeri 22323/4434.
- Ipoteca volontaria per la somma di Euro 220.000,00. a favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. con sede in Cesena iscritta a Forlì il 01/03/2010 ai numeri 3896/838.
- Ipoteca volontaria per la somma di Euro 60.000,00. a favore di Cassa di Risparmio di Cesena S.p.A. con sede in Cesena iscritta a Forlì il 10/12/2013 ai numeri 18856/2954.

I dati indicati nel Pignoramento corrispondono a quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto e si riferiscono alla situazione del catasto fabbricati attuale.

Si allegano le visure alla Conservatoria eseguite dall'Esperto Stimatore (**v. doc. 5**).

#### **05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risulta allegata, vedi citato **doc. 2**.

#### **06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in

Catasto, per l'immobile in oggetto **non risultano** inadempimenti che possano rimanere a carico di eventuali acquirenti.

**07) 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.....**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con la figlia ed il compagno.

**8) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

**8.1) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di P.S.C. e R.U.E. del Comune di Forlì, per futuri interventi edilizi.

**9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E/O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'AQUIRENTE.**

**9.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenuti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non ne sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

Sull'immobile non risultano gravanti formalità, vincoli od oneri.

**10) VERIFICARE QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.**

Non risultano spese che possano rimanere a carico di eventuale futuro acquirente.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;**

L'immobile pignorato ha **destinazione d'uso di civile abitazione.**

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, nello specifico al comma 2 Art. 30 del DPR 380/2001, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

**11.1) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e**

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Nel vigente R.U.E. l'area del fabbricato ove è ubicato l'immobile, è in Zona B Sottozona B1.1 – Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista – Art. 33 delle norme tecniche.

Dal raffronto fra lo stato attuale visionato dell'immobile e le planimetrie catastali ritrovate, come meglio specificato precedentemente, l'immobile risulta **conforme** agli strumenti urbanistici.

**13) VERIFICARE. LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Relativamente all'immobile, presso l'archivio comunale, sono state ritrovate le seguenti pratiche edilizia:

-Permesso di costruire n. 269 dell'1/12/2006 P.G. 42880/2006 per ampliamento igienico funzionale e ristrutturazione di fabbricato esistente, successiva variante in corso d'opera con Denuncia di Inizio Attività del 24/09/2008 P.G. 63398 con conseguente Richiesta di Agibilità del 30/09/2008 P.G. 64857.

Il fabbricato, a seguito del raffronto degli elaborati grafici e lo stato dei luoghi si ritiene l'immobile **non conforme** allo stato dei luoghi, in quanto è stato riscontrato un pergolato con copertura non permeabile di fronte all'ingresso dell'immobile.

### **13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Nel vigente R.U.E. l'area del fabbricato ove è ubicato l'immobile, è in Zona B Sottozona B1.1 – Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista, come meglio specificato nell'art. 33 del vigente regolamento.

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Stante quanto sopra, relativamente alla data di costruzione dell'edificio, dal sopralluogo eseguito, dal raffronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si può ritenere che **l'immobile non sia conforme sotto il profilo edilizio.**

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.62001, N. 380.**

L'immobile, a seguito del raffronto degli elaborati grafici e lo stato dei luoghi si ritiene non conforme allo stato dei luoghi. Da verifiche effettuate, non vi è possibilità di sanatoria, per una superficie impermeabile, mentre è sanabile un pergolato con copertura permeabile. Dato la tipologia della struttura ed i costi derivanti da una sanatoria, risulta economicamente più vantaggiosa la rimozione del manufatto abusivo.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

Il bene pignorato risulta di proprietà nella quota di 1/1 dell'esecutato e non derivante da nessuno dei suddetti titoli.

**16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile risulta già provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 09/04/2015 che ha assunto il n. 06595-036089-2015 che ne conferma l'avvenuta registrazione per via Telematica nel sistema SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica) della Regione Emilia-Romagna, anche si fini della sua effettiva validità; redatto da tecnico competente in materia, non rintracciabile anche per mezzo di comunicazioni tramite l'ordine professionale dove è iscritto, si allega in copia semplice estratto dal portale SACE predetto (v. **doc, 8**).

**17) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... 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....**

L'immobile risulta accatastato e ben identificabile.

**18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....**

L'immobile non necessita di variazioni colturali o cambi d'uso.

**19) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....**

**19.1) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “ **più probabile valore di mercato** “ **eseguito per comparazione diretta.**

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d’uso a civile abitazione,** con medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto, anche dello stato attuale di conservazione dell’intero immobile oggetto di stima.

Il fabbricato si presenta con un grado di manutenzione buono.

Internamente è tinteggiato e ben tenuto, mentre l’esterno presenta delle zone con distacco ed alcune lesioni dell’intonaco.

In considerazione di quanto predetto, l’immobile nel suo complesso è da ritenersi in **buone** condizioni.

Si dovrà inoltre tenere conto delle condizioni d’uso dell’immobile come precedentemente descritte.

Si terrà conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile in oggetto, della situazione attuale del mercato immobiliare **“grado di commerciabilità dell’immobile “basso”** (rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e destinazione d’uso, tenuto ulteriormente conto di quant’altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell’immobile in questione, sarà determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile.

## **19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona e in zone similari, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o soc. immobiliari di costruzione che operano anche interventi di recupero dell'esistente, *cd. Ristrutturazione*, che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili similari, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone similari, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; infine in taluni casi si possono prendere a riferimento anche i valori OMI.

Eseguita un'indagine di mercato presso operatori del luogo nel settore immobiliare per terreni edificabili simili al nostro, risulta che i prezzi per i fabbricati simili, completamente nuovi o completamente ristrutturati in zona vanno da €/mq 1.700,00 agli €/mq 2.100,00 per abitazioni civili in ottimo stato conservativo.

Si considererà un prezzo medio pari a circa €/mq 1900,00. In considerazione della vetustà dell'immobile (ante 1960) di cui l'immobile ha mantenuto la struttura che determinerebbe un abbattimento del 45%, si deve tener conto dell'intervento di ristrutturazione edilizia (2008) che sono stati fatti nell'abitazione. A seguito di dette considerazioni si ritiene equo applicare un abbattimento pari a circa un 25%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.425,00 €/mq. Si applica un ulteriore abbattimento per le condizioni d'uso dell'immobile, in quanto

considerato in fase di adozione delle caratteristiche del valore OMI come ottimo stato di conservazione mentre quello in oggetto di stima è in buone condizioni al piano terra e con problematiche di infiltrazioni importanti al piano interrato; per cui si ritiene di applicare un abbattimento pari a circa un 20%, ottenendo così un prezzo medio di mercato arrotondato pari a circa 1.150,00 €/mq; valore unitario che, si ribadisce, *in primis* tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

L'unità di misura utilizzata sarà il mq. commerciale determinato dalla superficie coperta dell'immobile abbattuto dell'aliquota apposta in base alla destinazione d'uso della porzione di immobile stesso.

### **19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

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

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO**

##### Piano Terra

Abitazione      mq. 70,34 x 1,00      = mq. 70,34

Corte            mq. 63,00 x 0,10      = mq. 6,30

##### Piano Interrato h 280

Cantina            mq. 109,88 x 0,50      = mq. 54,94

**Totale Sup. Commerciale                      mq. 131,58**

### **19.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO**

**ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'**

**Il valore finale di stima di mercato** che si ricava sarà il seguente:

**Lotto unico**

Superficie commerciale fabbricato mq 131,58 x €/mq 1.150,00 = € 151.317,00 detratti anche i costi di circa € 1.00000 per lo smontaggio della copertura impermeabile del pergolato, ottenendo così un valore complessivo arrotondato pari a € 150.000,00.

A predetto importo si attribuisce una riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si otterrà così un valore rideterminato e arrotondato di **€ 135.000,00**

**20) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA  
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....**

L'immobile è stato pignorato per **l'intera proprietà.**

**21) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI  
VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;**

Da indagini di mercato effettuate presso professionisti nel settore delle locazioni, e comparando anche i valori OMI della locazione immobiliare si è verificato che l'unità immobiliare oggetto della suesesa perizia può essere locata, nello stato in cui si trova, ad un prezzo di € 350,00 al mese.

**22) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO  
UNICO O IN PIÙ LOTTI.....**

L'immobile oggetto di stima non è divisibile, in quanto non economicamente vantaggioso. Quindi è vendibile esclusivamente in lotto unico.

**23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come validato in Anagrafe Tributaria, e desunto dalla visura catastale, è il seguente:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f.  
\*\*\*\*\*. Proprietaria per 1/1.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

**25) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.....;**

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

**26 e 27) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO, (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESI L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI.....**

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, comunque corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e mail e\o postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

## **28) ALLEGATI**

**COME DA ELENCO CHE SEGUE:**

**Doc. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**

**Doc. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE. COME RISULTANTE NEL PIGNORAMENTO E  
NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

**Doc. 03) PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE**

**Doc. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI, CON DIDASCALIA**

**Doc. 05) VISURE CONSERVATORIA**

**Doc. 06) STRALCIO DI R.U.E. CON INDICATI GLI IMMOBILI**

**Doc. 07) ALLEGATO "A"**

**Doc. 08) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**Doc. 09) CERTIFICATO ANAGRAFE**

Forlì lì 10/07/2019

Con osservanza.  
L'Esperto Stimatore  
*Arch. Umberto Lizza*