

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE R.G.E. 95/16

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio – Stima di beni pignorati

CTU Dott. Francesco Baravelli / Ordinanza di nomina del 05/04/2017

G. E.Ill.mo Dott. Roberto Sereni Lucarelli

Immobili oggetto di valutazione:

- Bene 1 Via Voltarina n.12 sub11 Brisighella
- Bene 2 Via Voltarina n. 12 sub10 Brisighella

CREDITORE PROCEDENTE ED INTERVENUTI:

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

DEBITORE ESECUTATO:

Dott. Baravelli Francesco
(C.F: BRV FNC 71 R 05 H 199 A.)
Via G. Rasponi n°8 – Ravenna – (RA)
Iscr. 394 A ODCEC-RA.
Tel 0544 21 29 53 Fax 0544 21 29 54
E-Mail: francesco@contservizi.it

Ravenna, lì 23/10/2017

PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Baravelli Francesco, domiciliato presso il proprio Studio di Ravenna (RA) - Via Rasponi n.8, ricevuto ed accettato in data 03 maggio 2017 incarico di stima beni immobili conferito dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Roberto Sereni Lucarelli del Foro di Ravenna, quale Esperto per la Stima dei beni pignorati (di seguito denominato CTU) e riferiti all'**Esecuzione Immobiliare n.95/16 RGE in corso**, promossa da

deposita la relazione che segue:

a seguito degli opportuni rilievi in loco, espletate le necessarie verifiche presso gli Uffici Tecnici Erariali e Comunali, acquisito anche ulteriori pareri, tecnici e non, resi da professionisti ed esperti del settore all' uopo consultati, ho redatto la relazione di stima ex art. 173 bis c.p.c. in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, numerato dal n.1 al n.25 del Verbale di Conferimento dell'incarico di cui trattasi e **non** ivi riprodotto trattandosi di elenco contenente elementi già noti alle parti interessate nonché contenuti nel fascicolo della procedura di cui trattasi.

Allo scopo di fornire comunque organica risposta ai richiamati quesiti, gli stessi vengono enucleati accogliendo la cronologia proposta all' atto del conferimento dell' incarico; rimanendo sempre e comunque a disposizione per la fornitura di qualsivoglia ulteriore informazione e precisazione che l'Ill.mo Tribunale per il tramite del nominato G.E. ritenesse necessaria, espone quanto segue:

1) Comunicazione al debitore

Di aver comunicato al debitore con le modalità prescritte nel quesito, l'incarico ricevuto unitamente alla data ed ora di inizio delle operazioni peritali espletate sottolineando le molteplici difficoltà derivanti dalla mancanza di presenza congiunta degli esecutati nell' uno ovvero nell' altro fabbricato oggetto di stima.

Segue relazione distinta per ciascun immobile oggetto di valutazione al fine di meglio suddividere le risposte ai questi per i quali il CTU è tenuto a fornire informativa:

Bene 1

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Brisighella (RA) Via Voltarina n. 12, sub 11, costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano quarto [sottotetto] dell' intero fabbricato ma posto al primo piano di collegamento oltre la passerella sopraelevata che connette il fabbricato indicato con l' area antistante, di cui parte, già condotta in locazione da uno degli esecutati

2) Identificazione, verifica dei confini e descrizione dei beni:

-Confini ragioni , Comune di Brisighella Via Voltarina salvo altri

-Dati Catastali: Comune di Brisighella

Foglio 59 Particella 144 Sub 11 Categoria A/4,

classe 3, Consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103, rendita catastale € 348,61;

-Indirizzo di accesso Via Voltarina 12

Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto a dati indicati nell' atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto a dati indicati nella nota di trascrizione.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano quarto, insito in più ampio fabbricato ubicato all' interno del "borgo" di Brisighella, privo di ascensore, al quale si accede dalla Via Voltarina n.12; di ampie dimensioni, è raggiungibile tramite scala interna coperta alla quale si accede da passerella sopraelevata [scoperta] di collegamento tra il fabbricato e la corte esterna, parte della quale condotta in locazione; il bene risulta così composto:

P-4 dell' intero fabbricato,

[P-1 rispetto alla citata passerella sopraelevata],

ampia sala con camino con ampio vano uso cucina, corridoio di collegamento alla zona notte ove insistono un bagno e 3 camere di cui una con accesso a piccolo terrazzo con affaccio sul borgo. Trattandosi di piano sottotetto, le altezze sono variabili

Il fabbricato non dispone di originario progetto atto ad attestarne l'esatto periodo di costruzione; realizzato con le tecniche ed usi delle epoche in cui lo stesso è stato edificato e riattato, con strutture miste in sasso, laterizio / cemento, intonacato, con tetto a falda inclinato e copertura in laterizio, è dotato di finiture economiche; i serramenti in legno così come le porte interne, risultano decisamente usurati dall' impiego e non adeguati alle vigenti disposizioni e normative in materia di contenimento energetico; è dotato di pavimenti in ceramica moquette di modesta qualità e finitura la cui data di applicazione è verosimilmente risalente agli anni 80; è altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, connesso ad elementi radianti metallici, alimentati da caldaia a gas; il tutto, apparentemente in normale stato di

conservazione e manutenzione ancorché non rilevato in funzione; anche l'impianto elettrico risulta apparentemente essere in normale stato d'uso e manutenzione; per entrambi gli impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità; al momento dell' accesso, l' impianto elettrico risultava funzionante mentre quello termico non risultava essere in funzione; infine, è dotato di acqua corrente connessa alla rete idrica; non è stato rinvenuto il certificato di prestazione energetica.

Le fotografie del fabbricato vengono riepilogate in calce ed allegate alla presente relazione alla lettera "H"

Allegati:

A) Visura Catastale Bene 1

B) Planimetria Catastale Bene 1

3) Proprietà e provenienza del bene

La proprietà dei beni pignorati risulta essere in capo a:

quale debitore esecutato.

La provenienza dei beni oggetto di pignoramento risulta, limitatamente alla quota di 2/3, da Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Fiorentini del 07/02/1970 rep. n. 2394/884 e trascritto a Ravenna il 04/03/1970 n.ri 2814/1993; quanto alla residua quota indivisa di 1/3, risulta acquisito in costanza di sentenza di usucapione datata 22 ottobre 1986, emessa dal Tribunale di Ravenna, trascritta a Ravenna il 1° dicembre 1986 ai n.ri 12351/8477.

Allegati

Z) Certificato notarile / nota di trascrizione comune ai beni 1 e 2

4) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni, trascrizioni, gravami, formalità, vincoli, oneri pregiudizievoli derivanti dai registri immobiliari sono assorbite dall'Ispezione Ipotecaria nonché dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente ed ivi allegata alla lettera "Z", dai quali si evince, oltre la trascrizione che ne attesta la provenienza, quanto segue:

- Pignoramento trascritto a Ravenna il 27 aprile 2016, n.ri 6455/4218;
- Ipoteca legale iscritta a Ravenna il 11 Marzo 2011, n.ri 4545/921
- Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 07/08/2007, n.ri 20578/4770;
- Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 09/05/2003, n.ri 10345/2012;

Successivamente alla predisposizione della Relazione Notarile e fino alla data di consultazione delle risultanze catastali, risultano ulteriori iscrizioni sul bene oggetto di valutazione così come evidenzia l' ispezione ipotecaria qui allegata alla lettera "C" realizzata immediatamente prima della data di deposito della presente relazione di stima:

- Iscrizione del 23/09/2016 Reg. Part 2888 Reg Gen 15597 Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Rep 876/9316 del 21/09/2016 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo.

C) Ispezione Ipotecaria Bene 1

5) Planimetrie

Le planimetrie catastali, vengono prodotte quale allegato "B".

Attestano la **non** corrispondenza dei luoghi visionati

6) Fiscalità incombente sull'immobile / omissioni fiscalmente rilevanti / mancata trascrizione accettazione eredità

L'immobile oggetto di cessione, risulta proveniente da persone fisiche; sarà pertanto assoggettato a spese ipotecarie e catastali subordinate nel quantum, alla "condizione fiscale" appartenente all'aggiudicatario alla data di trasferimento della proprietà del bene oggetto di stima.

Dall'aggiornata ispezione ipotecaria, non risulta che insistano sull'immobile omissioni fiscalmente rilevanti ovvero trascrizioni conseguenti a passaggi per donazioni ovvero successioni aperte e/o riconducibili agli ultimi 10 anni.

7) Stato di possesso dell' immobile oggetto di esecuzione

L'immobile oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risultava essere occupato da persone e cose, verosimilmente di proprietà dell' esecutato.

8) Formalità, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, oneri, ecc

Sull'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Brisighella, è stata rinvenuta l'esistenza di formalità, di vincoli paesaggistici, storico-artistici, nonché vincoli e/o oneri incidenti sull' attitudine edificatoria; tali formalità per come rinvenute, resteranno a carico dell'aggiudicatario anche post aggiudicazione del bene. Il punto 11 che segue unitamente al CDU allegato, attesta i dettagli dei rilievi esposti.

9) Formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale

Sull'immobile oggetto di stima, non sono stati rinvenuti vincoli ed oneri di natura condominiale. Ciò, ancorché la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione sia insita in un più ampio fabbricato sul quale tuttavia non insiste condominio.

10) Spese fisse di gestione e manutenzione

Le spese fisse minime previste per la sola gestione e manutenzione (esclusivamente di tipo ordinario), con espressa esclusione della conduzione dell'immobile, da sostenersi annualmente, possono oggi essere quantificate in circa € **360,00** considerato anche la pertinenza "giardino" condotta in locazione; ciò ad esclusione dei tributi incombenti sull'immobile.

Non risulta rinvenuto alcun procedimento giudiziario (al di fuori di quanto fin qui indicato) gravante e pendente sull'immobile oggetto di stima.

11) Urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima risulta "appartenere ed essere assoggettato" alla destinazione urbanistica che segue:

PRG n. 267-30/04/2010 Comune di Brisighella, TAV: P2.A

Foglio 59 mappale 144 Perimetro del territorio urbanizzato Art. 13 L.R. 47/78
Perimetro del Centro Storico art. 8 Aree interessate da atti specifici art. 264 e
Sistema collinare art.24.1.4. delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

PSC/2010

Centro Storico, art. 4.2 Rav 3_19

Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d' acqua art. 10.8 Tav
4.A_19

Protezione della qualità delle acque sotterranee: area di ricarica della falda di sub
alveo art.12.13 Tav 4.C_19

Delimitazione del Centro abitativo Tav 4.D_19

Territorio Pianificato TAV 4.D_19

RUE n.61 del 21/12/2016 Foglio 59 mappale 144 Centro storico art. 5 TAV.

tavole di progetto (Scala 1: 5000) P.3 19.1

Tavole di Vincoli: C2 Tavola A 19; C2 Tavola B 19; C2 Tavola CA 19, C2 Tavola
CB 19; C2 Tavola D 19;

Area con pericolosità sismica media

Rischio Sismico II livello

Rischi idrogeologico Zona 1 (A) Art.12 bis

Per quanto concerne la regolarità edilizia, si precisa che trattasi di fabbricato
insistente nel "Borgo" del Comune di Brisighella per il quale non si è rinvenuta
originaria documentazione progettuale; si rinvia alla documentazione Catastale
depositata la regolarità edilizia, pur senza mancare di allegare molteplice
corrispondenza intercorsa al riguardo del fabbricato di cui trattasi con
Soprintendenza e Comune, dalla quale emergono interventi edilizi, anche realizzati
con carattere d' urgenza, cui è conseguito il "nulla osta" rilasciato dal Comune
interessato ai fini dell' abitabilità dei locali.

Allegati:

D) Certificato di Destinazione Urbanistica bene 1 e 2

E) Corrispondenza Sopraintendenza e Comune

F) Rilascio Abitabilità Nulla osta Comune di Brisighella

12) Certificato di destinazione urbanistica

E' allegato il certificato di destinazione urbanistica acquisito dal Comune di Brisighella; all'atto dell' aggiudicazione del bene, essendo lo stesso certificato valevole temporaneamente, verrà prodotto su richiesta del professionista delegato alla vendita, CDU aggiornato.

Provvederà altresì, qualora necessario, ad integrare/aggiornare la documentazione prodotta previa richiesta dariceversi sempre da parte del professionista delegato alla vendita di tale bene al momento del trasferimento della proprietà, essendo la normativa edilizia comunale assoggettata alla più ampia normativa Regionale che propone continui aggiornamenti, varianti e/o semplificazioni.

13) Regolarità edilizia, urbanistica e certificato di agibilità

L'immobile risulta non in regola secondo le vigenti disposizioni, regolamenti edilizi ed urbanistici essendovi difformità ancorché lievi, tra stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta; risulta dotato di nulla osta all' abitabilità come indicato ai punti che precedono; il bene assoggettato a stima risulta sanabile ed i costi oggi stimati da imputarsi a pratiche, oblazioni e procedure sanzionatorie può oggi ammontare ad indicativi **€ 3.000** comprensivi di costi e spese di progettazione ma con esclusione delle spese da sostenersi per opere edili quando e qualora necessarie.

14) Opere di sanatoria

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto; si evidenziano opere consistenti nell'aggiornamento di talune misure ed aggiornamento dei setti.

Le stesse risultano sanabili previo sostenimento di oneri oggi quantificabili in circa € 3.000 comprensivi di costi e spese di progettazione; la precisazione di queste spese, assorbe quanto già indicato al punto 13 che precede.

15) Censo

I beni pignorati non sono gravati da censo.

16) Censimento fabbricati

I beni pignorati sono censiti al NCEU, così come evidente nella visura catastale e richiamata quale allegato "A".

17) Variazioni colturali e cambio d'uso

Non si tratta di terreni finalizzati allo sfruttamento agricolo.

18) Valutazione e parametri adottati

Caratteristiche e composizione del bene:

Appartamento P-4 (P-1 dalla passerella di collegamento) calpestabili circa 100 m²

superficie catastale complessivi 103 m²

superficie commerciale complessiva indicativa 110 m²

valore per m² € 1.350,00

valore complessivo valutato a corpo arrotondato ad € **148.500,00**

Da scomputarsi dal valore di stima:

-€ **22.275** corrispondenti al **15%** scomputati ora per allora forfettariamente ed in ragione dell' attuale valore di stima, derivante da mancata garanzia rilasciata dal cedente al cessionario del bene di cui trattasi; tale importo può assorbire altresì gli oneri e spese da sostenersi in capo all'aggiudicatario per la "messa in pristino documentale" e degli impianti laddove necessario nonché per sopportare le immediate manutenzioni di cui tale fabbricato necessita, con evidenza delle infiltrazioni e del ripristino degli infissi.

L'immobile per il quale è richiesta valutazione ufficiale presenta, per ubicazione, peculiarità, vincoli e caratteristiche tali da rendere molto difficile l'oggettiva determinazione del valore unitario dello stesso.

Lo stimatore ritiene conseguentemente necessario proseguire con le operazioni di cui è incaricato, da intendersi quali valutazioni di base finalizzata alla cessione dell'intero fabbricato, da alienarsi tramite procedura competitiva, non potendo, in costanza delle anzidette e citate caratteristiche e criticità, poter oggettivamente ed obiettivamente ipotizzarsi al momento una cessione con modalità diverse dalla procedura competitiva quale conseguenza della procedura esecutiva esperita dai creditori.

Lo stimatore, al fine di una miglior e più coerente valutazione, considerato il costo di ristrutturazione, attesa la tipologia del fabbricato, l'area sulla quale il fabbricato insiste, i vincoli, le potenzialità, l'appetibilità per dimensioni, per ubicazione (assai caratteristica), il costo da sostenersi per la consistente c.d. ristrutturazione interna ed esterna (ancorché quest' ultima in parte in comunione con le altre u.i.), ha altresì preso visione della proposta in vendita (ancorché esigua considerata la posizione) di immobili ubicati nell'area immediatamente limitrofa al fabbricato di cui trattasi (essendovi, anche a sole poche centinaia di metri di distanza, fabbricati oltremodo

diversi per caratteristiche complessive), senza omettere di prender visione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia delle Entrate, per addivenire alle conclusioni che seguono:

Il presunto valore di pronto realizzo dell'intero immobile valutato a corpo, da realizzarsi comunque tramite procedura competitiva, considerati gli anzidetti ed esposti principi e criteri, risulta verosimilmente essere di € 126.225,00 (centoventiseimiladuecentoventicinque/00).

19) Pignoramento di quote / ulteriori proprietari

Trattandosi di pignoramento insistente su intero immobile appartenente ad unico proprietario esecutato, non risultano altri comproprietari o quote di immobile pignorate.

Infine, il bene oggetto di stima non risulta "naturalmente" divisibile e l'eventuale divisione ne pregiudicherebbe caratteristiche, fruibilità e ne svilirebbe l'essenziale consistenza economica (ciò, ancorché il frazionamento venisse autorizzato dagli Enti preposti alla salvaguardia delle caratteristiche appartenenti al bene indicato).

Risultano ulteriori crediti iscritti e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'intero immobile, anche al di fuori della quota pignorata e trattasi di crediti vantati da creditori intervenuti e/o muniti di titolo nei confronti degli esecutati :

20) Tipologia del bene oggetto di esecuzione e localizzazione

L'immobile oggetto di stima è costituito, da porzione di fabbricato di civile abitazione e segnatamente, da appartamento/abitazione ubicato nella zona storica del Comune di Brisighella; trattasi di fabbricato dotato di corte esterna condotta in locazione; è costituito da soggiorno, cucina, wc, 3 camere di cui una con accesso a

piccolo balcone/affaccio; l'area nel quale è ubicato non è raggiungibile con autoveicoli; è distante dalle maggiori vie di comunicazioni quali la SS Via Emilia, ancorché "vicino" alla strada principale "Firenze - Faenza". La stazione ferroviaria della frazione di Brisighella dista poche centinaia di metri dall'immobile di cui trattasi; il ritratto da locazione può, allo stato attuale, essere prudentemente indicato in circa **€ 4.000/ anno, considerando che tale bene, allo stato attuale, può essere adibito ad uso abitazione.** L'immobile de quo necessita tuttavia di una consistente manutenzione interna ed esterna per quanto principalmente afferisce alla copertura (in comune con altri fabbricati), sollecitata dalla caduta sassi provenienti dalla limitrofa torre dell'orologio.

21) Unitarietà / frazionabilità

Il bene 1 stimato è vendibile in unico lotto trattandosi di fabbricato di civile abitazione. Non se ne può prevedere la frazionabilità.

Bene 2

Trattasi di porzione del fabbricato sito in Brisighella (RA) Via Voltarina n. 12, sub 10, costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano terzo dell'intero fabbricato ma posto al medesimo piano di collegamento oltre la passerella sopraelevata che connette il fabbricato indicato con l'area antistante, di cui parte, già condotta in locazione da uno degli esecutati

2) Identificazione, verifica dei confini e descrizione dei beni:

-Confini ragioni, Comune di Brisighella Via Voltarina salvo altri

-Dati Catastali: Comune di Brisighella

Foglio 59 Particella 144 Sub 10 Categoria A/4,

classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 107, rendita catastale € 278,89;

-Indirizzo di accesso Via Voltarina 12

Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto a dati indicati nell' atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza dei dati catastali rispetto a dati indicati nella nota di trascrizione.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terzo, insito in più ampio fabbricato ubicato all' interno del "borgo" di Brisighella, privo di ascensore, al quale si accede dalla Via Voltarina n.12; di ampie dimensioni, è raggiungibile tramite passerella sopraelevata [scoperta] di collegamento tra il fabbricato e la corte esterna, parte della quale condotta in locazione da altro esecutato; il bene risulta così composto:

P-3 dell' intero fabbricato,

P-T rispetto alla citata passerella sopraelevata,

ampia sala con camino con ampio vano uso cucina, corridoio di collegamento alla zona notte ove insistono un bagno e 3 camere di cui una priva di finestra.

Trattandosi di piano fabbricato riattato in diversi momenti, le altezze sono variabili

Il fabbricato, non dispone di originario progetto atto ad attestarne l'esatto periodo di costruzione; realizzato con le tecniche ed usi delle epoche in cui lo stesso è stato edificato e riattato, con strutture miste in sasso, laterizio / cemento, intonacato, con tetto a falda inclinato e copertura in laterizio, è dotato di finiture economiche; i serramenti in legno così come le porte interne, risultano decisamente usurati dall' impiego e non adeguati alle vigenti disposizioni e normative in materia di

contenimento energetico; è dotato di pavimenti in ceramica e legno di modesta qualità e finitura la cui data di applicazione è verosimilmente risalente agli anni 80; è altresì dotato di impianto di riscaldamento ad acqua, connesso ad elementi radianti metallici, alimentati da caldaia a gas; il tutto, apparentemente in normale stato di conservazione e manutenzione ancorché non rilevato in funzione; anche l'impianto elettrico risulta apparentemente essere in normale stato d'uso e manutenzione; per entrambi gli impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità; al momento dell' accesso, l' impianto elettrico risultava funzionante mentre quello termico non risultava essere in funzione; infine, è dotato di acqua corrente connessa alla rete idrica; non è stato rinvenuto il certificato di prestazione energetica.

Le fotografie del fabbricato vengono riepilogate il calce ed allegate alla presente relazione alla lettera "H1".

Allegati:

A1) Visura Catastale Bene 2

B1) Planimetria Catastale Bene 2

3) Proprietà e provenienza del bene

La proprietà dei beni pignorati risulta essere in capo a:

quale debitore esecutato.

La provenienza dei beni oggetto di pignoramento consegue la separazione consensuale degli esecutati sottoscritta a Ravenna e riassunta nel verbale del 29 ottobre 2013 n. 3079, trascritto a Ravenna il 13 gennaio 2014 ai n.ri 409/262.

Allegati

Z) Certificato notarile / nota di trascrizione comune ai beni 1 e 2

4) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni, trascrizioni, gravami, formalità, vincoli, oneri pregiudizievoli derivanti dai registri immobiliari sono assorbite dall'Ispezione Ipotecaria nonché dal certificato notarile prodotto dal creditore precedente ed ivi allegata alla lettera "Z", dai quali si evince, oltre la trascrizione che ne attesta la provenienza, quanto segue:

- Pignoramento trascritto a Ravenna il 27 aprile 2016, n.ri 6455/4218;
- Ipoteca legale iscritta a Ravenna il 11 Marzo 2011, n.ri 4545/921
- Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 07/08/2007, n.ri 20578/4770;
- Ipoteca volontaria iscritta a Ravenna il 09/05/2003, n.ri 10345/2012;

Successivamente alla predisposizione della Relazione Notarile e fino alla data di consultazione delle risultanze catastali, non risultano ulteriori iscrizioni sul bene oggetto di valutazione così come evidenzia l' ispezione ipotecaria qui allegata alla lettera "C1".

C1) Ispezione Ipotecaria Bene 2

5) Planimetrie

Le planimetrie catastali, vengono prodotte quale allegato "B1".

Attestano la **non** corrispondenza dei luoghi visionati

6) Fiscalità incombente sull'immobile / omissioni fiscalmente rilevanti / mancata trascrizione accettazione eredità

L'immobile oggetto di cessione risulta proveniente da persone fisiche; sarà pertanto assoggettato a spese ipotecarie e catastali subordinate nel quantum, alla "condizione fiscale" appartenente all'aggiudicatario alla data di trasferimento della proprietà del bene oggetto di stima.

Dall'aggiornata ispezione ipotecaria non risulta che insistano sull'immobile omissioni fiscalmente rilevanti ovvero trascrizioni conseguenti a passaggi per donazioni ovvero successioni aperte e/o riconducibili agli ultimi 10 anni.

7) Stato di possesso dell' immobile oggetto di esecuzione

L'immobile oggetto di stima, al momento del sopralluogo, risultava essere occupato da persone e cose, verosimilmente di proprietà dell' esecutato.

8) Formalità, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, oneri, ecc

Sull'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Brisighella, è stata rinvenuta l'esistenza di formalità, di vincoli paesaggistici, storico-artistici, nonché vincoli e/o oneri incidenti sulla attitudine edificatoria; tali formalità per come rinvenute, resteranno a carico dell'aggiudicatario anche post aggiudicazione del bene. Il punto 11 che segue unitamente al CDU attestano i dettagli dei rilievi esposti.

9) Formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale

Sull'immobile oggetto di stima non sono stati rinvenuti vincoli ed oneri di natura condominiale. Ciò, ancorché la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione sia insita in un più ampio fabbricato sul quale tuttavia non insiste condominio.

10) Spese fisse di gestione e manutenzione

Le spese fisse minime previste per la sola gestione e manutenzione (solo di tipo ordinario), con espressa esclusione della conduzione dell'immobile, da sostenersi annualmente, possono oggi essere quantificate in circa € 240,00, ciò ad esclusione dei tributi incombenti sull'immobile.

Non risulta rinvenuto alcun procedimento giudiziario (al di fuori di quanto fin qui indicato) gravante e pendente sull'immobile oggetto di stima.

11) Urbanistica

Il fabbricato oggetto di stima risulta "appartenere ed essere assoggettato" alla destinazione urbanistica che segue:

PRG n. 267-30/04/2010 Comune di Brisighella, TAV: P2.A

Foglio 59 mappale 144 Perimetro del territorio urbanizzato Art. 13 L.R. 47/78
Perimetro del Centro Storico art. 8 Aree interessate da atti specifici art. 264 e
Sistema collinare art.24.1.4. delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

PSC/2010

Centro Storico, art. 4.2 Rav 3_19

Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d' acqua art. 10.8 Tav
4.A_19

Protezione della qualità delle acque sotterranee: area di ricarica della falda di sub
alveo art.12.13 Tav 4.C_19

Delimitazione del Centro abitativo Tav 4.D_19

Territorio Pianificato TAV 4.D_19

RUE n.61 del 21/12/2016 Foglio 59 mappale 144 Centro storico art. 5 TAV.

tavole di progetto (Scala 1: 5000) P.3 19.1

Tavole di Vincoli: C2 Tavola A 19; C2 Tavola B 19; C2 Tavola CA 19, C2 Tavola CB 19; C2 Tavola D 19;

Area con pericolosità sismica media

Rischio Sismico II livello

Rischi idrogeologico Zona 1 (A) Art.12 bis

Per quanto concerne la regolarità edilizia, si precisa che trattasi di fabbricato insistente nel "Borgo" del Comune di Brisighella per il quale non si è rinvenuta originaria documentazione progettuale; si rinvia alla documentazione Catastale depositata la regolarità edilizia, pur senza mancare di allegare molteplice corrispondenza intercorsa al riguardo del fabbricato di cui trattasi con Soprintendenza e Comune, dalla quale emergono interventi edilizi, anche realizzati con carattere d'urgenza, cui è conseguito il "nulla osta" rilasciato dal Comune interessato ai fini dell'abitabilità dei locali.

Allegati:

D) Certificato di Destinazione Urbanistica bene 1e 2

E) Corrispondenza Soprintendenza e Comune

F) Rilascio Abitabilità Nulla osta Comune di Brisighella

12) Certificato di destinazione urbanistica

E' allegato il certificato di destinazione urbanistica acquisito dal Comune di Brisighella; all'atto dell'aggiudicazione del bene, essendo lo stesso certificato

valevole temporaneamente, verrà prodotto su richiesta del professionista delegato alla vendita, CDU aggiornato.

Provvederà altresì, qualora necessario, ad integrare/aggiornare la documentazione prodotta previa richiesta dariceversi sempre da parte del professionista delegato alla vendita di tale bene al momento del trasferimento della proprietà, essendo la normativa edilizia comunale assoggettata alla più ampia normativa Regionale che propone continui aggiornamenti, varianti e/o semplificazioni.

13) Regolarità edilizia, urbanistica e certificato di agibilità

L'immobile risulta non in regola secondo le vigenti disposizioni, regolamenti edilizi ed urbanistici essendovi difformità ancorché lievi, tra stato dei luoghi e la documentazione rinvenuta; risulta dotato di nulla osta all' abitabilità come indicato ai punti che precedono; il bene assoggettato a stima risulta sanabile ed i costi oggi stimati da imputarsi a pratiche, oblazioni e procedure sanzionatorie può oggi ammontare ad indicativi **€ 3.000** comprensivi di costi e spese di progettazione ma con esclusione delle spese da sostenersi per opere edili quando e qualora necessarie.

14) Opere di sanatoria

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto; si evidenziano opere consistenti nell' aggiornamento di talune misure ed aggiornamento dei setti.

Le stesse risultano sanabili previo sostenimento di oneri oggi quantificabili in circa **€ 3.000** comprensivi di costi e spese di progettazione; la precisazione di queste spese, assorbe quanto già indicato al punto 13 che precede.

15) Censo

I beni pignorati non sono gravati da censo.

16) Censimento fabbricati

I beni pignorati sono censiti al NCEU, così come evidente nella visura catastale e richiamata quale allegato "A".

17) Variazioni colturali e cambio d' uso

Non si tratta di terreni finalizzati allo sfruttamento agricolo.

18) Valutazione e parametri adottati

Caratteristiche e composizione del bene:

Appartamento P-3 (P-T dalla passerella di collegamento) calpestabili circa 100 m²

superficie catastale complessivi 107 m²

superficie commerciale complessiva indicativa 110 m²

valore per m² € 1.350,00

valore complessivo valutato a corpo arrotondato ad **€ 148.500,00**

Da scomputarsi dal valore di stima:

-€ 126.225 corrispondenti al **15%** scomputati ora per allora forfettariamente ed in ragione dell' attuale valore di stima, derivante da mancata garanzia rilasciata dal cedente al cessionario del bene di cui trattasi; tale importo può assorbire altresì gli oneri e spese da sostenersi in capo all'aggiudicatario per la "messa in pristino documentale" e degli impianti laddove necessario nonché per sopportare le

immediate manutenzioni di cui tale fabbricato necessita, con evidenza delle infiltrazioni e del ripristino degli infissi.

L'immobile per il quale è richiesta valutazione ufficiale presenta, per ubicazione, peculiarità, vincoli e caratteristiche tali da rendere molto difficile l'oggettiva determinazione del valore unitario dello stesso.

Lo stimatore ritiene conseguentemente necessario proseguire con le operazioni di cui è incaricato, da intendersi quali valutazioni di base finalizzata alla cessione dell'intero fabbricato, da alienarsi tramite procedura competitiva, non potendo, in costanza delle anzidette e citate caratteristiche e criticità, poter oggettivamente ed obiettivamente ipotizzarsi al momento una cessione con modalità diverse dalla procedura competitiva quale conseguenza della procedura esecutiva esperita dai creditori.

Lo stimatore, al fine di una miglior e più coerente valutazione, considerato il costo di ristrutturazione, attesa la tipologia del fabbricato, l'area sulla quale il fabbricato insiste, i vincoli, le potenzialità, l'appetibilità per dimensioni, per ubicazione (assai caratteristica), il costo da sostenersi per la consistente c.d. ristrutturazione interna (per migliorare le prestazioni energetiche ed "aggiornare" le finiture) ed esterna (ancorché quest' ultima in parte in comunione con le altre u.i.), ha altresì preso visione della proposta in vendita (ancorché esigua considerata la posizione) di immobili ubicati nell'area immediatamente limitrofa al fabbricato di cui trattasi (essendovi, anche a sole poche centinaia di metri di distanza, fabbricati oltremodo diversi per caratteristiche complessive), senza omettere di prender visione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia delle Entrate, per addivenire alle conclusioni che seguono:

Il presunto valore di pronto realizzo dell'intero immobile valutato a corpo, da realizzarsi comunque tramite procedura competitiva, considerati gli anzidetti

ed esposti principi e criteri, risulta verosimilmente essere di €.126.225,00 (centoventiseimiladuecentoventicinque/00).

19) Pignoramento di quote / ulteriori proprietari

Trattandosi di pignoramento insistente su intero immobile appartenente ad unico proprietario esecutato, non risultano altri comproprietari o quote di immobile pignorate.

Infine, il bene oggetto di stima non risulta "naturalmente" divisibile e l'eventuale divisione ne pregiudicherebbe caratteristiche, fruibilità e ne svilirebbe l'essenziale consistenza economica ancorché il frazionamento, venisse autorizzato dagli Enti preposti alla salvaguardia delle caratteristiche appartenenti al bene indicato.

Risultano ulteriori crediti iscritti e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'intero immobile, anche al di fuori della quota pignorata e trattasi di crediti vantati da creditori intervenuti e/o muniti di titolo nei confronti degli esecutati :

[REDACTED]

20) Tipologia del bene oggetto di esecuzione e localizzazione

L'immobile oggetto di stima è costituito da porzione di fabbricato di civile abitazione, e segnatamente da appartamento/abitazione, ubicato nella zona storica del Comune di Brisighella; trattasi di fabbricato dotato di corte esterna condotta in locazione; è costituito da soggiorno, cucina, wc, 3 camere di cui una con accesso a piccolo balcone/affaccio; l'area nel quale è ubicato non è raggiungibile con autoveicoli; è distante dalle maggiori vie di comunicazioni quali la SS Via Emilia, ancorché "vicino" alla strada principale "Firenze - Faenza". La stazione ferroviaria della frazione di Brisighella dista poche centinaia di metri dall' immobile di cui

trattasi; il ritratto da locazione può, allo stato attuale, essere prudentemente indicato in circa € 4.000/ anno, considerando che tale bene, allo stato attuale, può essere **adibito ad uso abitazione**. L'immobile de quo necessita tuttavia di una consistente manutenzione interna ed esterna per quanto principalmente afferisce alla copertura (in comune con altri fabbricati), sollecitata dalla caduta sassi provenienti dalla limitrofa torre dell' orologio.

21) Unitarietà / frazionabilità

Il bene 1 stimato è vendibile in unico lotto trattandosi di fabbricato di civile abitazione. Non se ne può prevedere la frazionabilità.

Risposte comuni ai questi per i quali il CTU è chiamato a fornire informativa

22) Identificativo fiscale del debitore esecutato

Il codice fiscale dei debitori esecutati risulta essere:

23) Stato civile del debitore esecutato

Il certificato contestuale di stato di famiglia, residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Brisighella relativo ai debitori esecutati attesta la composizione dei rispettivi nuclei familiari; l' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio attesta a

marginale l' Omologazione del Verbale di Separazione sottoscritta fra i coniugi in data 10/10/2013.

Allegati

X) Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, Residenza e Stato Civile

Y) Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio

24) Occupazione dei beni

All'atto del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione risultava occupato dagli esecutati oltre che dai figli degli stessi unitamente alle cose e beni di proprietà.

25) Domande giudiziali

La Cancelleria civile interpellata non ha segnalato cause pendenti aventi ad oggetto domande giudiziali e trascrizioni sull'immobile oggetto di pignoramento e non risulta per tanto tale bene assegnato quale "casa familiare" al genitore affidatario dei figli, risultando dunque libero dagli anzidetti vincoli.

Costituiscono parte integrante della presente relazione le fotografie proposte in formato digitale del fabbricato di cui trattasi, ripreso dall' esterno nonché dall'interno.

Avendo espletato l'incarico affidato, conclude la presente relazione.

Ravenna li 23 ottobre 2017

Il Perito

Dott. Baravelli Francesco

ALLEGATI:

BENE 1

- A) Visura Catastale bene 1
- B) Planimetria Catastale bene 1
- C) Ispezione ipotecaria bene 1
- H) Fotografie fabbricato bene 1

BENE 2

- A1) Visura Catastale bene 2
- B1) Planimetria Catastale bene 2
- C1) Ispezione ipotecaria bene 2
- H1) Fotografie fabbricato bene 2

ALLEGATI COMUNI

- D) Certificato di Destinazione Urbanistica bene 1 e 2
- E) Corrispondenza Soprintendenza e Comune
- F) Rilascio Abitabilità Nulla Osta Comune di Brisighella
- X) Certificato Contestuale di Stato di Famiglia, Residenza e Stato Civile
- Y) Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio
- Z) Certificato notarile/nota di trascrizione comune ai bene 1 e 2

La presente relazione di stima è composta da n 26 pagine compresa la presente oltre agli allegati e fotografie richiamati.