

BCC NPLS 2019 S.R.L.

contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. Balestri Linda
via Martiri della Libertà 13, 47521 Cesena – Tel.0547611329

La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 05/06/2024 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

Data e orario del sopralluogo sono stati concordati preventivamente assieme al custode nominato, Dott. Gianfranco Costanzo, ed il debitore è stato avvisato poi con raccomandata R.R., spedita in data 28/06/2024 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 16/07/2024 ma la raccomandata non è stata ritirata (ed è in seguito tornata al mittente per compiuta giacenza); nei giorni seguenti è stato contattato telefonicamente il soggetto esecutato ed il sopralluogo è avvenuto in data 23/07/2024.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

Trattasi di appartamento con posto auto scoperto posto in palazzina residenziale, sita in Forlì, Via Icaro 50.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì, Catasto Fabbricati

- Foglio 225, particella 421, sub.9 (appartamento) Cat. A/2
- Foglio 225, particella 421, sub.12 (posto auto scoperto) Cat. C/6

Il terreno su cui sorge il fabbricato è distinto al Catasto Terreni

- Foglio 225, particella 421, ENTE URBANO di 450mq

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

I dati catastali indicati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 26/09/2023 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
225	421	9	A/2	4,5 vani	€ 557,77
225	421	12	C/6	18mq	€ 67,86

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.18610, R.p. n.13086 del 27/10/2023) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
225	421	9	A/2	4,5 vani	/
225	421	12	C/6	18mq	/

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro ed a quelli attualmente in visura.

N.B.: L'unica difformità si riscontra nel codice fiscale dell'intestatario, riportato errato sia in catasto che nel pignoramento.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina recentemente ristrutturata, composta da 4 unità e relativi posti auto scoperti, sita in Forlì, Via Icaro 50, zona "Ronco".

La costruzione originaria era stata regolarmente edificata con Licenza Edilizia del 28/03/1967, per poi esser ristrutturata con Permesso di Costruire del 29/11/2011 e successiva Variante del 03/07/2013.

L'unità in oggetto è situata al piano primo, con sottotetto e posto auto scoperto, risulta ancora da ultimare e non abitabile.

Esternamente la palazzina si presenta interamente coibentata, intonacata e tinteggiata, con zoccolatura a protezione in gres, copertura in legno a doppia falda spiovente con manto in tegole "tipo coppo", infissi ed avvolgibili in pvc, lattonerie in rame, portoncini blindati, parapetti in ferro etc...; la struttura è principalmente in muratura portante, con una porzione (in ampliamento al fabbricato principale) con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene tramite corte esterna, pavimentata con autobloccanti (in parte permeabili), completamente recintata e delimitata: una parte di essa è stata assegnata in pertinenza esclusiva agli appartamenti del piano terra (n.2), e la rimanente in uso comune, con posti auto individuati catastalmente ma non segnalati in loco.

Internamente l'abitazione è così composta: accesso al piano terra con vano scala comune al sub.8; al piano secondo ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, letto e balcone; al piano sottotetto sono presenti 2 stanze, un disimpegno ed un bagno.

I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in gres effetto legno, con rivestimenti alle pareti nei bagni e nell'angolo cottura, portoncino blindato all'ingresso, infissi in PVC con vetrocamera ed avvolgibili, solaio in legno; al piano sottotetto si accede dal vano cucina/soggiorno con scaletta autoportante in ferro e legno, qui copertura con assito a vista, con lucernari in legno e vetrocamera.

Nel piano sottotetto non sono presenti i sanitari nel bagno ma solo gli allacci, così come non sono presenti le porte interne (ma solo i controtelai). Nell'intero appartamento non sono presenti i radiatori ma solo gli allacci: è presente la caldaia con il relativo termostato e l'impianto elettrico sembrerebbe ultimato, completamente sottotraccia.

Con il progetto di ristrutturazione era prevista l'installazione di un pannello solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ma necessita di verifica in quanto non è stato possibile visionarlo.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare medio/normali: la superficie commerciale è di 110mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata: è stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia. Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Fronte del fabbricato su Via Icaro



Ingresso all'appartamento



Ingresso



Cucina



Bagno e camera da letto al piano primo



Firmato Da: BALESTRI LINDA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 555cb952e9a4c87df10d6a82604f6ee8

Piano sottotetto



Zona posti auto



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Compravendita Notaio F.A. di Forlì, Rep.n.92484/9184 del 13/03/2014: a mezzo di detto atto l'esecutato acquistava il diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dalla Soc. "xxx".

Detto immobile era pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita Notaio D.G. di Forlì in data 15/05/2009, Rep.n.240584/26995 da potere di [REDACTED].

Al Signor [REDACTED] l'immobile era pervenuto per successione, a seguito alla morte dei genitori.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Ai signori [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato l'immobile ad oggi in esecuzione era pervenuto in data antecedente al ventennio, nel 1966.

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in Corleone, redatta in data 02/11/2023: dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 26/06/2024, sia con i dati della debitrice che con i dati dell'immobile (vedi allegato 4), ed è emerso che il bene oggetto di procedura è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE del 07/03/2011 - N.4013/811

IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 24/02/2011

Notaio Papi Giorgio in Forlì, Rep.43644/16611

a favore di Banca di Forlì – Credito Coop. - Soc. Coop./ contro IMMOBILIARE FC S.R.L.

GRAVANTE SU IMMOBILI IN FORLÌ, DISTINTI AL FOGLIO 225, P.LLA 421, SUB.1-2-3-4-5: A SEGUITO DI AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE, DETTI SUBALTERNI SONO STATI SOPPRESSI GENERANDO NUOVI SUB. TRA I QUALI I SUB.9-12, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 05/07/2013 - Reg. part. 2198 - Reg. gen. 10888

Pubblico Ufficiale FIORDORO ALDO Rep.92049/8888 del 28/06/2013

FRAZIONAMENTO IN QUOTA di ipoteca volontaria a favore di Banca di Forlì – Credito Coop. - Soc.

Coop./ contro IMMOBILIARE FC S.R.L. SU VARI IMMOBILI, TRA CUI I SUB.9-12, OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/2014 - Reg. part. 2427 - Reg. gen. 3321

Pubblico Ufficiale FIORDORO ALDO Rep.92484 Racc.9184 del 13/03/2014

ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 19/03/2014 - Reg. part. 427 - Reg. gen. 3438

Pubblico Ufficiale FIORDORO ALDO Rep.92483/9183 del 13/03/2014

FRAZIONAMENTO IN QUOTA di ipoteca volontaria a favore di Banca di Forlì – Credito Coop. - Soc.

Coop./ contro IMMOBILIARE FC S.R.L. QUOTA N. 1 DI € 160.000,00, GARANTITA DA IPOTECA DI € 288.000,00

SUI SUB. 9-12 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2023 - Reg. part. 13086 - Reg. gen. 18610

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.2404 del 26/09/2023

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

La sottoscritta ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane dell'immobile di cui alla presente.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano particolari omissioni fiscalmente rilevanti, ad eccezione, come già detto in precedenza, dell'errore nel codice fiscale del soggetto esecutato.

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 E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non abitabile. E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti di locazione in essere presso l'Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE 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 RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano particolari vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile.

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

La palazzina è composta da 4 unità ed attualmente non risulta costituita in condominio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE 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 CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito per cui, al momento, non risultano spese del genere.

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 COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per tanto non è necessario richiederne il certificato di destinazione urbanistica.

13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Forlì, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- l'edificio principale è stato edificato con Licenza Edilizia n.35745 del 28/03/1967, e dichiarato agibile in data 16/07/1968;
- con Permesso di Costruire n.258 del 29/11/2011 son stati demoliti i servizi sul retro del fabbricato, e contestualmente è stato ristrutturato ed ampliato l'edificio principale; in data 03/07/2013 è stata presentata SCIA per variante in corso d'opera;
- l'unità in oggetto è stata acquistata priva di deposito fine lavori e relativa scheda tecnica, per cui, dato che il soggetto esecutato non ha mai provveduto al completamento della pratica, risulta priva del certificato di agibilità.

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

Come già evidenziato, il fabbricato insiste su zona residenziale e non si prevedono particolari considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato alla SCIA in Variante SCIA del 03/07/2013 e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA... PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA...

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, non sono state riscontrate difformità rilevanti.

Come detto in precedenza, l'unità in oggetto è stata acquistata priva di deposito fine lavori e relativa scheda tecnica, per cui priva del relativo certificato di agibilità.

Necessita quindi verificare le conformità degli impianti, conformità sismica, autorizzazioni allo scarico etc...e depositare fine lavori e richiesta di agibilità: i costi stimati, comprensivi di spese tecniche, diritti comunali etc...si aggirano sui 2.500,00€.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici. In particolare, non sono stati eseguiti rilievi dell'intero involucro edilizio, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto (anche in base alle soggettive scelte progettuali) eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto sul bene di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava essere presente l'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta CTU ha provveduto a redigerlo: identificativo n°02706-659169-2025.

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.
L'Attestato di Prestazione Energetica sull'immobile in oggetto era necessario ed è stato prodotto.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...
L'immobile è già accatastato come menzionato in precedenza.

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI...

Non si ritiene di eseguire variazioni culturali.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI.. ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni similari, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Prima periferia
Tipologia Immobiliare	Plurifamiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Mista muratura portante/Telaio CA+tamponamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione principale

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti

mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notari; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A trilocale SUP. COMMERCIALE MQ 87 PREZZO RICHIESTO € 220.000 Via Leonilde Iotti 37, Ronco, Forlì	€ 2.528,00
COMPARABILE B quadrilocale SUP. COMMERCIALE MQ 105 PREZZO RICHIESTO € 165.000 Viale Bidente, Ronco, Forlì	€ 1.571,00
COMPARABILE C trilocale SUP. COMMERCIALE MQ 101 PREZZO RICHIESTO € 180.000 Via Carlo Seganti, Ronco, Forlì	€ 1.782,00
O.M.I. 1° semestre 2024 Comune di Forlì, zona periferica/Ronco VALORE DI MERCATO €/MQ min 1.450,00 - max 1.700,00 per abitazioni civili stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 5,7 - max 6,7 in stato normale	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.600,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.870,25

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

N.B.: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P. primo	68,41	1,00%	68,41
BALCONI	9,04	0,30%	2,71
P. SOTTOTETTO	62,16	0,50%	31,08
POSTO AUTO esterno	18,20	0,40%	7,28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			109,48

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.850,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

Il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando i comparabili individuati) è pari ad 1

--- per cui $1.850,00 \times 1 = 1.850,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

Viste le finiture e lo stato dei lavori (eseguiti e da completare)

--- coeff. Utilizzato 0,95 --- per cui $1.850,00 \text{ €/mq} \times 0,95 = 1.757,50 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.750,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO

a corpo per fintero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ	PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	110	192.500,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 192.500,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	- € 2.500,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 190.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 19.000,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 171.000,00

Valore arrotondato euro 170.000,00 (centosettantamila/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta intestato al soggetto esecutato per l'intera proprietà.

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

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina recentemente ristrutturata, composta da 4 unità, sita in Forlì, Via Icaro 50, zona "Ronco".

L'unità in oggetto è situata al piano primo, con sottotetto e posto auto scoperto: l'accesso avviene tramite corte esterna, pavimentata con autobloccanti, completamente recintata e delimitata.

Internamente l'abitazione è così composta: ingresso al piano primo, soggiorno/cucina, disimpegno, letto e balcone; al piano sottotetto sono presenti 2 stanze, un disimpegno ed un bagno. I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in gres effetto legno, con rivestimenti alle pareti nei bagni e nell'angolo cottura, portoncino blindato all'ingresso, infissi in PVC con vetrocamera ed avvolgibili, solaio in legno; al piano sottotetto si accede dal vano cucina/soggiorno con scaletta autoportante in ferro e legno, qui copertura con assito a vista, con lucernari in legno e vetrocamera.

Nel piano sottotetto non sono presenti i sanitari nel bagno ma solo gli allacci, così come non sono presenti le porte interne (ma solo i controtelai). Nell'intero appartamento non sono presenti i radiatori ma solo gli allacci: è presente la caldaia con il relativo termostato e l'impianto elettrico sembrerebbe ultimato, completamente sottotraccia.

Con il progetto di ristrutturazione era prevista l'installazione di un pannello solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, ma necessita di verifica in quanto non è stato possibile visionarlo.

Non è mai stata richiesta e rilasciata l'agibilità per l'appartamento in oggetto.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare buone/normali: la superficie commerciale è di 110mq.

- Valore di vendita euro 170.000,00 (centosettantamila/00)

- Valore locativo attualmente Non Determinabile viste le condizioni

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI..

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

25) 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

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Forlì, il soggetto esecutato risulta di STATO CIVILE IGNOTO: all'acquisto dell'immobile, compravendita avvenuta in data 13/03/2014 dichiarava di essere nubile.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO ...OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI...

Come menzionato in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero e non abitabile.

27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA...

In data 27/11/2024 è stata richiesta ed accettata una proroga dei termini per il deposito della perizia, a seguito di ritardo dell'ufficio preposto del Comune di Forlì nel rilascio dei precedenti autorizzativi (udienza rinviata al 18/03/2025).

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GG DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO ALLEGATO A, ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACI SENZA RIDERIMENTI ALLE GENERILITA' DEL DEBITORE O ALTRI SOGGETTI);...

La sottoscritta provvede a depositare copia completa per via telematica.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI ED AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO PEC, PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONI DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E., ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E .E C.D.U.

Come richiesto il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della relazione peritale al custode nominato, ai creditori ed al soggetto esecutato, non che a depositare copia completa per via telematica.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, Planimetrie, Allegato A

Cesena, il 11/02/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda