

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 135/2024 riunita R.G. N° 12/2025

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 28-08-2024 dal G.E. Dott. Danilo Maffa, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debito sopralluogo, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 30-09-2024, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, I.V.G. Forlì.

Il sopralluogo è stato successivamente concordato ed avvenuto regolarmente, in data 24-10-2024 ore 15,00 in Mercato Saraceno località Bora, via Romagna 5360, alla presenza del custode nominato e dei Signori [REDACTED].

2) 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..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE con piccola CORTE ESCLUSIVA e GARAGE

in Mercato Saraceno, località Bora via Romagna 5360

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO D'ABITAZIONE

Foglio 5 , particella 251 SUB 1

Categoria A/3, classe 2, consist. 8,5 vani, rendita catastale € 614,58 (APPARTAMENTO piano S1-T-1-2) Via Romagna

GARAGE

Foglio 5 , particella 251 SUB 2

Categoria C/6, classe 2, mq 15 , rendita catastale € 45,71 (GARAGE piano S1) Via Romagna

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari: Foglio 5 particella 251 ENTE URBANO di mq 116

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE destinata a PASSAGGIO, distinta al Foglio 5, p.lla 329, di mq 781.

NB : la p.lla 329 (pur essendo citata in atto come passaggio) risulta di catastalmente ancora una particella agricola categoria seminativo arboreo, intestata interamente ai proprietari di una delle villette dell'edificio.

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/3 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/3 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

CF [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/3



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 12-07-2024 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	251	1	A/2 classe 2	8,5 vani	OM
5	251	2	C/6	15 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 10800 RG 14972 del 20-08-2024

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	251	1	A/2	8,5 vani	OM
5	251	2	C/6	15 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento tipo “villetta a schiera” sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra, in Mercato Saraceno località Bora via Romagna 5360

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato che si erige lungo la medesima via Romagna.

L'edificio risale ai primi anni 2000, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura a falde, esternamente intonacato e tinteggiato, alternato a porzioni in mattoni a faccia vista, manto in tegole, lattronerie in lamiera di rame, infissi in legno e vetro camera con scuri in legno verniciato, aggetti dei balconi e cornicioni in cemento armato faccia vista, parapetti in muratura a faccia vista, alternati a ringhiere in ferro zincato etc...

L'immobile in oggetto si trova lungo la via Romagna, da quest'ultima ha accesso attraverso pedonale a mezzo di cancelletto da cui si accede alla piccola corte esclusiva fronte strada; mentre l'accesso carrabile avviene a mezzo di cancello carrabile comune, sempre dalla pubblica via

Romagna, attraversando la corte comune sul fianco e sul retro dello stabile (distinta alla p.lla 329 del Foglio 5) sino all'accesso all'autorimessa.

Le corti (comune e esclusiva) sono recintate sul fronte strada a mezzo di muretto e soprastante ringhiera in ferro zincato, la corte esclusiva è recintata anche sui confini laterali sempre a mezzo di muretti e ringhiera.

La corte comune è recintata sui confini laterali esterni al lotto dell'edificio, a messo di muretti e soprastante rete metallica.

La corte comune è in parte pavimentata con betonella autobloccante, ed in parte a verde giardino.

La corte esclusiva è in gran parte pavimentata in monocottura, con piccola aiuola perimetrale.

APPARTAMENTO

Ingresso all'appartamento avviene dalla corte esclusiva fronte strada, passando dalla corte esclusiva la cui porzione a ridosso dell'edificio risulta essere una sorte di porticato, direttamente sul vano scale al piano terra, attraverso portoncino di ingresso.

Internamente l'unità è così suddivisa

PREMESSO CHE PUR TARATTANDOSI DI UNICA UNITA' ABITATIVA, VIENE DI FATTO UTILIZZATA A 2 APPARTAMENTI:

Piano terra soggiorno con accesso dal vano scala ed avente affaccio sulla corte esclusiva fronte strada, disimpegno, camera da letto, con accesso al balcone sul retro, anti e bagno.

Scala interna a giorno che scende al piano seminterrato dove si trova la cucina-pranzo, piccolo ripostiglio dispensa, sottoscala, accesso al garage ed altro ripostiglio.

Salendo al piano primo a mezzo della scala con ingresso fronte strada, si trova un vano cucina-pranzo-soggiorno con due accessi al balcone sul retro, disimpegno, piccola lavanderia, camera da letto con accesso al balcone sul fronte, e bagno.

Quindi a mezzo di scala in legno a giorno, si accede al piano sottotetto, composto da disimpegno, vano utilizzato a camera da letto con accesso ad un ripostiglio - caldaia, quindi un altro vano utilizzato a camera da letto.

GARAGE

Vano garage con accesso dalla corte esterna, a mezzo di apertura carrabile sulla quale

attualmente è presente una porta finestra a tre ante.

Le finiture dell'immobile sono:

APPARTAMENTO con finiture tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in monocottura ai bagno ed alla zona cucina, in gres ai balconi. Porte interne in legno tamburate , porta REI tra cucina e garage.

Infissi esterni in legno verniciato e vetro camera, scuri in legno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio sottotetto, riscaldamento con elementi termosifoni in acciaio, con termo-arredi nei bagni.

L'impiantistica appare in normale stato di manutenzione, ovviamente deve essere verificata la necessaria manutenzione di legge.

Le scale sono pavimentate in marmo dal piano seminterrato sino al piano primo; la scala di accesso al sottotetto è in legno autoportante; portoncini di ingresso blindato al piano terra.

GARAGE con infisso in legno e vetro a tre ante, pavimentato in monocottura, intonacato e tinteggiato alle pareti, impianto elettrico minimale.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono buone / normali vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 213 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significativ, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

vista dell'immobile dalla pubblica via Romagna



interni



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE camera da letto
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE 8 / 25
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FABBRI DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 464e37eeb53bd139417d61c2359ea38e



sottotetto



bagno



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà dei soggetti esegutati [REDACTED] e [REDACTED] (per 2 / 3 in comunione legale dei beni tra di loro) e [REDACTED] per 1 / 3 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA in data 09-06-2003, repert. 138916, raccolta 45383, a rogiti Dott Paolo Giunchi Notaio in Cesena

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto ai soggetti esegutati [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] , è l'atto di COMPRAVENDITA in data 09-06-2003, repert. 138916, raccolta 45383, a rogiti Dott Paolo Giunchi Notaio in Cesena.

A mezzo di detto atto i soggetti esegutati acquistavano l'immobile in oggetto di pignoramento dalla “ Immobiliare [REDACTED] “ con sede in Cesena.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza ai soggetti esegutati (atto Notaio Paolo Giunchi in data 09-06-2003) è già ante ventennio.

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'.

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Giulia Barbagallo in Palermo in data 21-08-2024 .

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 20/06/2003 - Registro Particolare 7697 Registro Generale 12045

Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 138916/45383 del 09/06/2003

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRATTASI DELL'ATTO DI ACQUISTO DEI BENI**

A FAVORE dei soggetti esegutati

ISCRIZIONE del 11-08-2008 - Registro Particolare 4097 Registro Generale 16642

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 131839/20906 del 04-08-2008

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONC. A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
CONTRO [REDACTED]**

A FAVORE UNIPOL BANCA SPA sede Bologna

IMPORTO complessivo 434.000,00 €

TRASCRIZIONE del 20-08-2024 - Registro Particolare 10800 Registro Generale 14972

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Trib. DI FORLI' Rep. 2528 del 12/07/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]**

A FAVORE LOIRA SPV S.R.L. Con sede in Roma

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

**Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili 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, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli
immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.**

***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...***

**Gli immobili di cui alla presente (appartamento, garage) risultano occupati dai soggetti
esecutati: [REDACTED] , [REDACTED] , [REDACTED] assieme al compagno**

██████████, ed ai tre figli ██████████ (maggiorrenne), ██████████ e ██████████.

Dalla verifica presso anagrafe del Comune di Mercato Saraceno, tutte le persone sopra elencate risultano residenti nell'immobile in oggetto, via Romagn civ 5360.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, 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;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al presente lotto.

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;

Gli immobile non risultano in condominio costituito, ma sono comunque parte di un edificio con

porzioni condominiali costruttive, per cui si segnala quanto previsto all'art 1117 e seguenti del codice civile, sulle parti e porzioni comuni dell'intero immobile.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, .. 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

Non si rilevano spese condominiali, poiché gli immobili non risultano in condominio costituito.

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';

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sugli immobili in oggetto, è risultato che gli stessi sono all'interno di edificio edificato in forza di :

CONCESSIONE EDILIZIA n° 4 del 14-01-2002

inizio lavori del 12-03-2002

VARIANTE n°51 DEL 23-05-2003

VARIANTE DIA 240/2003 del 07-10-2003

VARIANTE DIA 272/2005 del 06-12-2005

fine lavori e richiesta visita tecnica sanitaria in data 13-07-1967, con sopralluogo in data 10-04-

1968.

Comunicazione di FINE LAVORI in data 04-05-2004 , con scheda tecnica descrittiva.

Integrazioni successive (benestare HERA per fognature e cessione parcheggio pubblico), con agibilità dal 18-03-2016.

Inoltre risulta una pratica CILA n° 269 del 17-12-2012 per installazione di fotovoltaico di 5,15 Kw sulla copertura della villetta in oggetto della presente.

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

Il fabbricato risulta in zona residenziale, sicuramente saturata e quindi non risultano potenzialità edificatorie ulteriori.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base del progetto allegato alla variante VARIANTE DIA 240/2003 del 07-10-2003 lo scrivente ha rilevato SVARIATE DIFFORMITA':

PIANO SEMINTERRATO

GARAGE : la presenza di un infisso porta- finestra a tre ante, anziché la basculante classica da garage. Difformità “ accettabile” solo se l'infisso risulta completamente apribile, e quindi atto a consentire l'accesso “ carrabile “.

CANTINA : il vano cantina risulta utilizzato a cucina pranzo, con adduzione di gas metano per il piano cottura. Infine è stata eseguita una parete con porta a creare ripostiglio sotto la scala.

PIANO TERRA

Al piano terra è stata modificata la partenza della scala che sale al piano primo. Detta partenza non avviene dall'interno del vano soggiorno, ma direttamente dall'ingresso (in maniera da dividere di fatto la villetta in due distinte unità abitative), dall'ingresso quindi è possibile entrare nell'unità piano terra-piani seminterrato, oppure accedere all'unità piano primo-sottotetto.

Inoltre il vano cucina-pranzo è stato trasformato in camera da letto, ed è stata realizzata una parete a creare disimpegno per accedere appunto alla camera da letto e/o al bagno.

PIANO PRIMO

Al piano primo è stata demolita la parete che divideva due camere da letto sul retro, e creato unico vano soggiorno-cucina-pranzo, trasformato il ripostiglio in lavanderia senza modifiche dimensionali, quindi è stata installata una scala a giorno in legno, che dal disimpegno raggiunge il sottotetto (dove è stata demolita una porzione di solaio per creare il passaggio della scala citata).

NEL SOTTOTETTO

Nel progetto autorizzato, il sottotetto risultava inaccessibile, mentre è stato reso accessibile a mezzo della scala in legno di cui sopra, aprendo apposito passaggio nel solaio.

Sono state realizzate pareti divisorie a creare tre vani: un ripostiglio dove è alloggiata la caldaia, un disimpegno e due vani utilizzati a camere da letto.

Sono stati aperti 3 lucernai in falda.

Difficile verificare se le altezze interne del sottotetto siano conformi, poiché non sono indicate nel progetto approvato (né in pianta né in sezione).

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Le opere non conformi sono quelle sopraelencate.

ALCUNE DI DETTE OPERE SONO SANABILI, ALTRE VANNO RIPRISTINATE:

OPERE DA RIPRISTINARE

Principalmente è necessario ripristinare un unico appartamento.

- Partendo dal piano seminterrato, necessita rimuovere la cucina-pranzo e ripristinare la destinazione del vano a cantina, per mancanza delle caratteristiche igieniche di legge.

- Al piano terra necessita ripristinare la cucina-pranzo al posto nel vano ora utilizzato a camera da letto.

- Al piano primo necessita ricostruire la parete nel vano attualmente utilizzato a soggiorno pranzo cucina, smontando la cucina e ripristinando le due camerette da letto.

- Al piano sottotetto necessita rimuovere le due camere da letto per mancanza delle altezze minime di legge, e ripristinare l'uso a sottotetto.

Il costo per le necessarie opere di ripristino è stimato pari ad € 5.000,00.

OPERE SANABILI

Le opere sanabili sono sostanzialmente le seguenti:

- al piano seminterrato la realizzazione della parete a creare vano sottoscala

- al piano terra la modifica della partenza della scala per accesso al piano primo

- al piano primo, la realizzazione della scala in legno per accedere al sottotetto

- al piano sottotetto, la realizzazione delle pareti, l'apertura del foro nel solaio ed il montaggio della scala in legno, l'esecuzione dei lucernai in copertura.

Necessita la redazione di una pratica SCIA in sanatoria (per via delle modifiche strutturali legate all'esecuzione del foro scala nel solaio del sottotetto, e dei lucernai).

NB : se dette opere fossero già state previste in fase di costruzione e quindi già considerate nella pratica strutturale della costruzione e relativo collaudo, presumibilmente sarebbe sufficiente una pratica di CILA in sanatoria, ma lo scrivente non è in grado in questa fase di eseguire le necessarie ulteriori verifiche.

Il costo della SCIA in sanatoria, comprensiva di oblazione, spese tecniche e rifacimento della planimetria catastale urbana, è stimato dallo scrivente pari ad € . 8.000,00

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto 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, sui beni 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 da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto del lotto, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-682101-2025 del 04/04/2025 valido sino al 04/04/2035 da cui risulta l'unità in classe E con EP gl,nren 81,36 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l' originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO

Il certificato APE era necessario per l'unità abitativa, ed è stato redatto.

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...

Le unità immobiliari che compongono l'immobile di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al ceu .

Come riportato in fase di verifica autorizzativi edilizi, si precisa che le planimetrie del CEU non sono corrispondenti ai luoghi per le difformità rilevate .

Non si ritiene di eseguire variazione urbana in questa fase , ma solo al buon esito della eventuale sanatoria . Il costo di detto rifacimento è già stato considerato nelle spese di sanatoria.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), 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 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 (appartamento d'abitazione)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE PERIFERICA
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato ad altro residenziale
Destinazione	Abitativa

Tipologia costruttiva	Cemento armato, due -tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24 -03-2012.

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 notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, 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 EDIFICI ABITATIVI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PIAVOLA DI MERCATO SARACENO PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTA A SCHIERA SUP. COMMERCIALE MQ 160 PREZZO RICHIESTO € 185.000 €	€ 1.156,00

COMPARABILE B VENDITA A BORA DI MERCATO SARACENO PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ160 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.187,00
COMPARABILE B VENDITA A BORA BASSA DI MERCATO SARACENO PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ150 PREZZO RICHIESTO € 195.000 €	€ 1.300,00
OMI (zona in oggetto) I° semestre 2024 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300 / MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 4,5 / MQ /MESE	SI CONSIDERA COME VALORE MAX STATO NORMALE € 1.300,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.235,75

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: 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 catastali.

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA, e GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO PIANO TERRA e PIANO PRIMO	134	1,00	134,00
SOTTOTETTO	54	0,50	27,00
BALCONI-LOGGIE	32	0,50	16,00
GARAGE /SERVIZI PIANO SEMINTERRATO	67	0,50	33,50

CORTE ESCLUSIVA	30	0,10	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			213,5

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 in zona (tra i centri abitati di Borello e di Mercato Saraceno), delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità principale (E45) e dei servizi, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO (in condizioni normali) PARI a
1.230,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,90

per cui € 1.230 x 0,90 = 1.107,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
 (considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 0,95

per cui € 1.107,00 x 0,95 = 1.051,65 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.050,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA, e GARAGE a corpo per l'intero
 (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO €/mq	VALORE DI
EDIFICIO IN MQ		MERCATO €

Mq	213,5	1050	224.175,00
-----------	--------------	-------------	-------------------

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 224.175,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	€ 8.000,00
OPERE DI RIPRISTINO -----	€ 5.000,00
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI -----	////

VALORE DI STIMA CORRETTO **€ 211.175,00**

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 21.117,50

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(211.175,00-21.117,50) = ----- € 190.057,00

Valore arrotondato euro 190.000,00 (centonovantamila/00).

Valore locativo euro 750,00 / mensili (settecentocinquanta/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA 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 in piena proprietà ai soggetti esecutati (ciascuno per le rispettive quote).

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento tipo “villetta a schiera” sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra, in Mercato Saraceno località Bora via Romagna 5360, facente parte di un più ampio fabbricato (risalente ai primi anni 2000) che si erige lungo la medesima via Romagna.

L'unità in oggetto si compone di:

APPARTAMENTO

Ingresso all'appartamento avviene dalla corte esclusiva fronte strada, passando dalla corte esclusiva la cui porzione a ridosso dell'edificio risulta essere una sorte di porticato, direttamente sul vano scale al piano terra, attraverso portoncino di ingresso.

Internamente l'unità è così suddivisa

PREMESSO CHE PUR TARATTANDOSI DI UNICA UNITA' ABITATIVA, VIENE DI FATTO UTILIZZATA A 2 APPARTAMENTI:

Piano terra soggiorno con accesso dal vano scala ed avente affaccio sulla corte esclusiva fronte strada, disimpegno, camera da letto, con accesso al balcone sul retro, anti e bagno.

Scala interna a giorno che scende al **piano seminterrato** dove si trova la cucina-pranzo, piccolo ripostiglio dispensa, sottoscala, accesso al garage ed altro ripostiglio.

Salendo al **piano primo** a mezzo della scala con ingresso fronte strada, si trova un vano cucina-pranzo-soggiorno con due accessi al balcone sul retro, disimpegno, piccola lavanderia, camera da letto con accesso al balcone sul fronte, e bagno.

Quindi a mezzo di scala in legno a giorno, si accede al piano sottotetto, composto da disimpegno, vano utilizzato a camera da letto con accesso ad un ripostiglio - caldaia, quindi un altro vano utilizzato a camera da letto.

GARAGE

Vano garage con accesso dalla corte esterna.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo.

Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono buone / normali vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 213 circa.

SONO NECESSARIE OPERE DI RIPRISTINO E SANATORIA EDILIZIA

Valore arrotondato euro 190.000,00 (centonovantamila/00).

Valore locativo euro 750,00 / mensili (settecentocinquanta/00).

23) **PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIU' LOTTI...** Si è ritenuto di unico lotto.

24) **ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

[REDACTED]

CF [REDACTED]

[REDACTED]

CF [REDACTED]

[REDACTED]

CF [REDACTED]

25) **ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO**

All'atto del rogito di provenienza, i soggetti eseguiti dichiaravano :

[REDACTED] e [REDACTED] di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni ; mentre [REDACTED] dichiarava di essere nubile.

Dalla verifica effettuata presso l'anagrafe del Comune di Cesena, si riscontra quanto segue: nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta effettivamente che [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] si sono sposati in Cesena in data 29-10-1978, e non risultano annotazioni, per cui all'atto del rogito vigeva il regime di comunione legale dei beni.

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

Come già precisato in precedenza: l'intero lotto di cui alla presente (appartamento e garage) risulta occupato da:

i soggetti eseguiti: [REDACTED] assieme al compagno [REDACTED], ed ai tre figli [REDACTED] (maggiorrenne), [REDACTED] [REDACTED]. E' stato richiesto ed ottenuto certificato di residenza al Comune di Mercato Saraceno, da cui risultano effettivamente residenti le persone sopraelencate.

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si rilevano domande giudiziali.

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

Gli immobili di cui al presente lotto sono intestati a persone fisiche per cui sono soggetti a tassa di registro.

ALLEGATI Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 25-02-2025

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide