



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura R.G.Es.Imm.n. **144/2024**

promossa da

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO





RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozi



CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Avv. Lara Fioravanti



01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.20
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.22
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.23
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.23
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.24
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.25
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.26
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.26
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.27
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA', DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.28
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.30
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.30
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.30
17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.31
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.31
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.31
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.32
20.1.1) SEGMENTO DI MERCATO	
20.1.2) DATO IMMOBILIARE	
20.1.3) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.40
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.41
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.43
24) CODICE FISCALE	pag.43
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.43
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.43
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.44
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.44
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.44
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.44
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.45
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.45
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.46



Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì, in data 25 marzo 2025 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto. In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.



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

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata in data 28 maggio 2025 tramite comunicazione di posta elettronica certificata al legale del debitore esecutato.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di giovedì 26 giugno 2025 ha avuto esito positivo; le operazioni peritali sono avvenute regolarmente in presenza dello scrivente Esperto Stimatore, dell'Avv. Lara Fioravanti quale Custode Giudiziario nominato e della Sig.ra _____ quale debitrice esecutata.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, di seguito, riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.





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



02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e posto auto scoperto, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residence Hotel Castrocara", site nel Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole (FC), in via Antonio Samori civico n.10 interno n.117.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune posta a circa 500 mt. dalla principale via Roma, in una zona compresa tra il Fiume Montone e la S.S.67-Tosco Romagnola.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

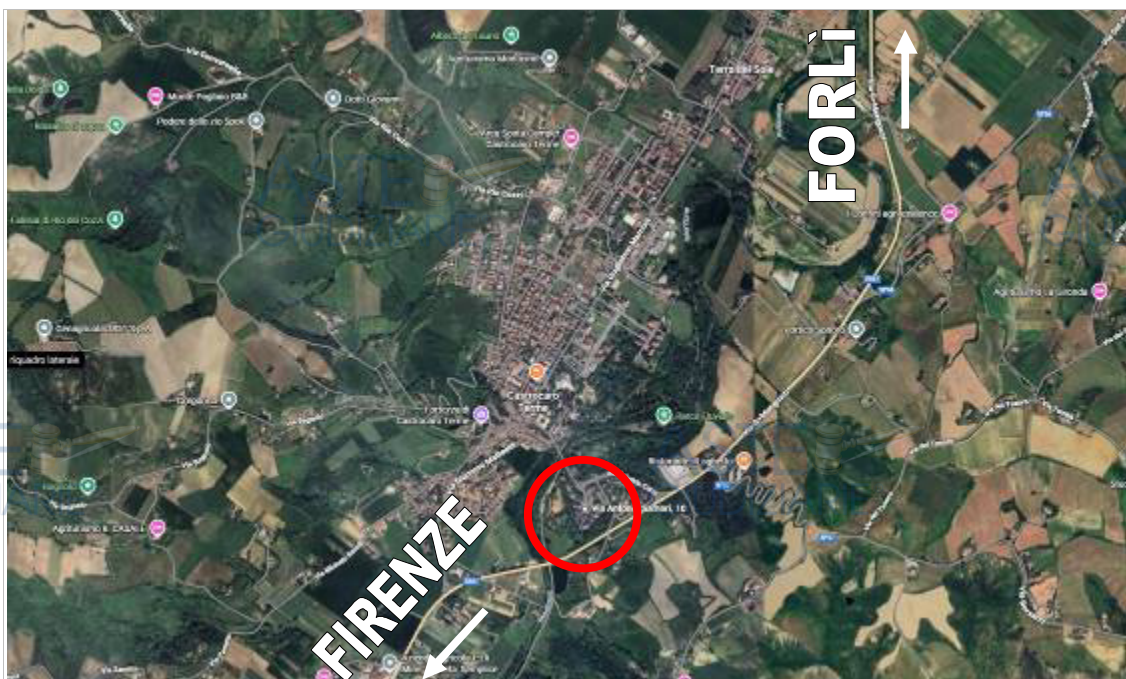
Trattasi di un appartamento sviluppato su un unico livello e composto da un locale con cucina adibito a zona giorno, disimpegno, un ulteriore vano adibito a camera letto, bagno e balcone esterno al piano terzo oltre a posto auto scoperto al piano secondo.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso identificato con la numerazione civica 10 ed i percorsi comuni condominiali fino alla porta individuata con la numerazione interna 117 all'interno del fabbricato "B".

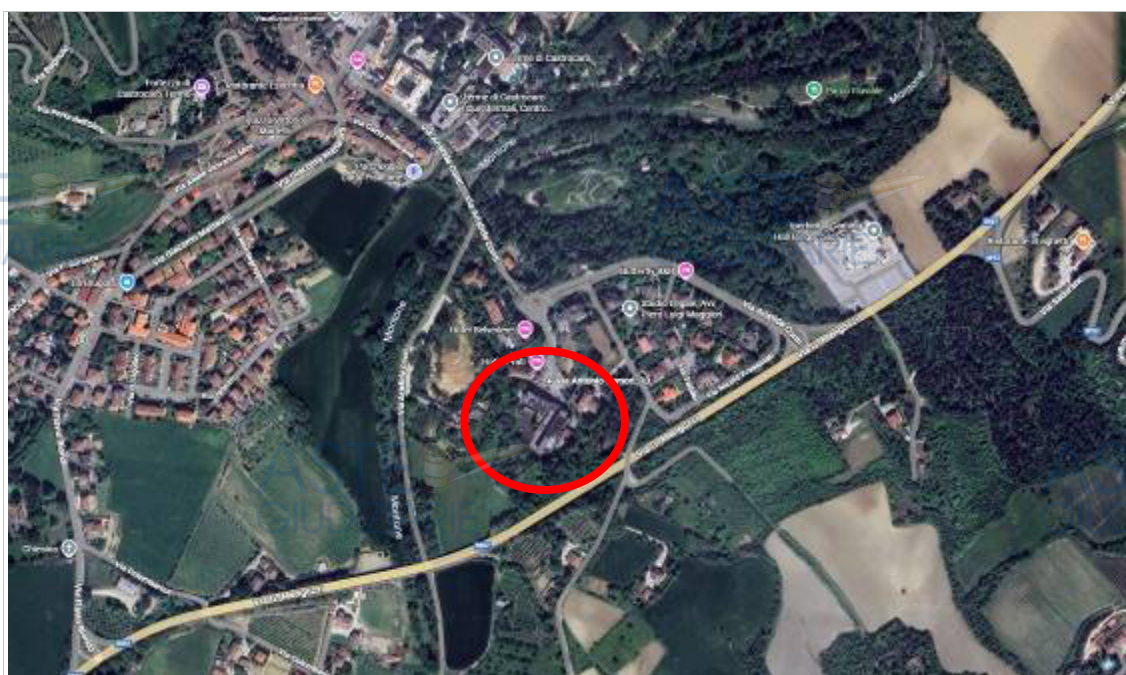
Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

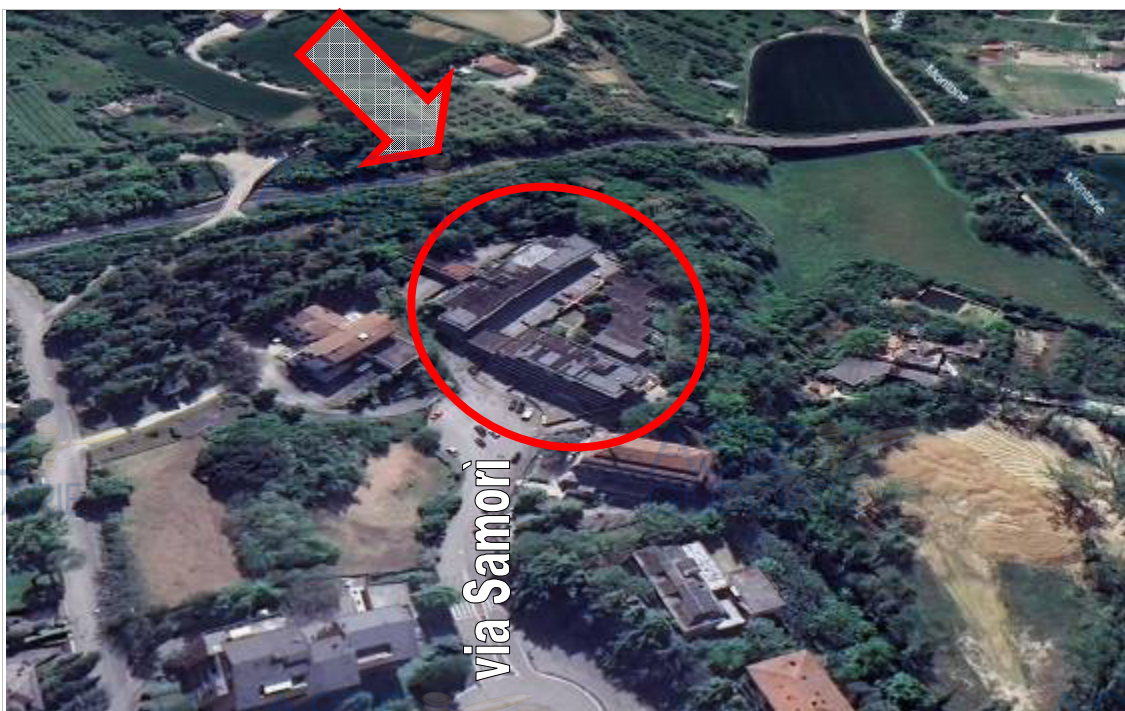
Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio





Vista aerea





02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

1)

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)
Foglio 28 Particella 248 Subalterno 109

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)
Foglio 28 Particella 248

Classamento:

Rendita: Euro 240,15
Zona censuaria 1,
Categoria A/3^{al}, Classe 1, Consistenza 3 vani
Foglio 28 Particella 248 Subalterno 109

Indirizzo: VIA ANTONIO SAMORI n. 10 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 40 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 36 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord con altra unità immobiliare ad uso abitativo, nel lato est presenta un affaccio esterno, nel lato sud con il vano scala comune oltre a muro esterno ed infine lungo il lato nord con il corridoio comune.

2)

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)
Foglio 28 Particella 356 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO)
Foglio 28 Particella 356

Classamento:

Rendita: Euro 59,65
Zona censuaria 1,
Categoria C/6^{al}, Classe 1, Consistenza 11 m²
Foglio 28 Particella 356 Subalterno 5

Indirizzo: VIA ANTONIO SAMORI Piano 2

Dati di superficie: Totale: 11 m²

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord e sud con altre unità immobiliari ad uso posto auto scoperto, nel lato est con il mappale 249 ed infine lungo il lato ovest con il passaggio comune.



L'area coperta e scoperta sulla quale sorgono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari:



Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE

Foglio 28 Particella 248

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)

Foglio 28 Particella 248

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 6.832 m²



Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2025

Dati identificativi: Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339A) (FO) Sezione CASTROCARO TERME T SOLE

Foglio 28 Particella 356

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (C339) (FO)

Foglio 28 Particella 356

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 92 m²







02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale dell'immobile.

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

Sante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e posto auto scoperto, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residence Hotel Castrocaro", site nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in via Antonio Samorì civico n.10 interno n.117. Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune posta a circa 500 mt. dalla principale via Roma, in una zona compresa tra il Fiume Montone e la S.S.67-Tosco Romagnola.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

Viste esterne



Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1980 è costituito da n.4 corpi di fabbrica denominati A, B, C e D, formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

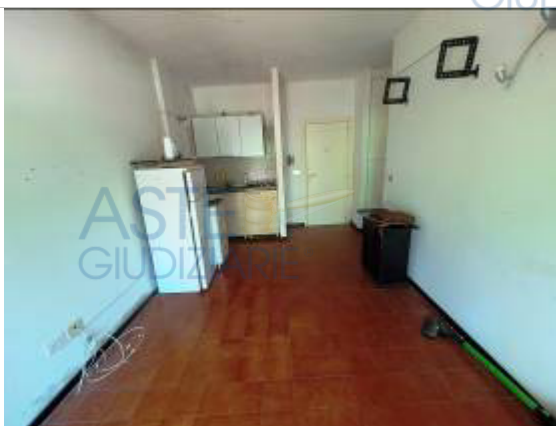
Il corpo B, ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su quattro piani fuori terra con il piano inferiore adibito a porticato.

La struttura portante dell'edificio risulta costituita da telai in cemento armato formati da pilastri collegati fra loro da travi a spessore con murature di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate sia internamente che sul lato esterno.



L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso identificato con la numerazione civica 10 ed i percorsi comuni condominiali fino alla porta individuata con la numerazione interna 117 all'interno del fabbricato "B".

Viste interne



L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a soggiorno-pranzo con cucina una superficie calpestabile di circa 15 mq.

Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un ulteriore vano adibito a camera letto di mq.10 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione. Il bagno è dotato di rivestimenti in ceramica di altezza pari a mt.2,00 ca. ed è completo di sanitari tradizionali e box doccia.

Esternamente è altresì presente un balcone di mq.12 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.



Le finiture dell'appartamento sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico dell'epoca di costruzione.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno a battente con finitura color bianco.

Gli infissi esterni sono in alluminio, risultano dotati di vetrocamere con sistema di oscuramento costituito da tapparelle in pvc.

L'originario impianto di riscaldamento centralizzato condominiale è stato sostituito da sistemi autonomi, tuttavia, con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, la debitrice ha dichiarato di non aver mai eseguito i lavori necessari per l'allaccio, pertanto l'appartamento risulta attualmente privo di un sistema di riscaldamento.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore chiaro.

Al piano secondo del complesso condominiale risulta infine presente un posto auto scoperto di mq. 11 catastali avente accesso dai percorsi esterni condominiali.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre: internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore sia nella zona giorno che nel balcone esterno, causato da infiltrazioni.

Risultano altresì presenti medesime situazioni di degrado nelle partizioni verticali interne probabilmente causate da ponti termici ed in quelle esterne con distacco dell'intonaco dal parapetto del balcone.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.





02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto condominiale esterno su corte condominiale



Prospetto condominiale esterno su corte condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto condominiale esterno su corte condominiale



Prospetto condominiale esterno su corte condominiale



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terzo – zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista interna piano terzo – zona giorno



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista piano terzo – balcone esterno



Vista interna piano terzo – locale camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista interna piano terzo – locale w.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista piano secondo – posto auto scoperto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;**

03.1) PROPRIETÀ;

Il bene pignorato risulta in piena proprietà ai soggetti di seguito indicati:

-

Diritto di: Proprietà per 1/1



03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 3 dicembre 2015 ai rogiti della Dott.ssa CINZIA BRUNELLI, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con residenza in Forlì, Repertorio n.31002 Raccolta n.10018, trascritto a Forlì l'11 dicembre 2015 Reg. Part. N.12103.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza le unità immobiliari risultano censite con i medesimi identificativi precedentemente indicati.





03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, a norma dell'art. 1117 del Codice-Civile.

L'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato è distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Sezione di Castrocaro Terme e Terra del Sole alla partita 1, foglio 28, particella numero 248 di mq.6.832 (ente urbano), particella numero 249 di mq.590 (ente urbano), particella numero 350 di mq.36 (ente urbano), particella numero 351 di mq.149 (ente urbano), particella numero 352 di mq.68 (ente urbano), particella numero 353 di mq.33 (ente urbano), particella numero 354 di mq.24 (ente urbano), particella numero 355 di mq.64 (ente urbano), particella numero 356 di mq.92 (ente urbano), avente una superficie catastale complessiva di mq.7.888.

Le unità immobiliari in oggetto vengono alienate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, accessioni, pertinenze ed impianti fissi esistenti, nulla escluso o riservato.

Nel medesimo atto la parte acquirente si dichiara a perfetta conoscenza del regolamento di condominio esistente, disciplinante la proprietà, l'uso e l'amministrazione dell'intero edificio del quale fanno parte i beni compravenduti e la ripartizione delle spese condominiali.

In dipendenza a quanto sopra la parte acquirente per sé, suoi eredi ed aventi causa, anche a titolo particolare, si obbliga di osservare il predetto regolamento, uniformandovi il possesso e contribuendo alle spese generali di condominio, nonché a quelle per la manutenzione, conservazione ed esercizio dei servizi comuni nella misura determinata dal regolamento stesso.



**03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;**

La piena proprietà sull'intero era pervenuta alla precedente proprietà con atto di compravendita del 29 maggio 2008 ai rogiti della Dott.ssa CINZIA BRUNELLI, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con residenza in Forlì, Repertorio n.27486/7872, trascritto a Forlì il 6 giugno 2008 Reg. Part. N.6290.

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

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica, con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 29 luglio 2025, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)





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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibile documentazione relativa al fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)



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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.





07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risultano registrati i seguenti contratti:

- Contr. 5611 serie 3t registrato il 31/10/2014;
- Contr. 6515 serie 3t registrato il 18/12/2014 (indicato n.6514 serie 3t del 2014 nel contratto)

Tali contratti risultano, alla data odierna, risolti.

(ALL.8 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 27 giugno 2025, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

(ALL.11 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.



8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente non ne sono stati rilevati, stante quanto già specificato al punto 03.2.2.

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.



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

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice-civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere alla Dott.ssa Sara Pennacchi, in qualità di amministratrice giudiziale del condominio, la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.





L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

1. importo annuo 2025 delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile euro 859,33;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto - NON PREVISTE;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia euro 1.328,23 (anno in corso e anno precedente);
4. esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato - NON NOTI ALLA SCRIVENTE.



Relativamente al punto n.3, le spese condominiali pregresse saranno detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.



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

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

Lo scrivente E.S. provvederà ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato.





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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata svolta esaminando quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, mediante presentazione di apposita istanza, inoltrata in data 1 aprile 2025 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata agli uffici competenti del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole – Area Governo del Territorio.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile la documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Concessione per lavori edili n.69 rilasciata in data 26/07/1977;
- Concessione n.59 rilasciata in data 04/06/1980 per lavori edili di variante al permesso sopracitato
- Certificato di abitabilità Prot. n.3606 Pratica n.86 rilasciato in data 04 luglio 1980 relativo alla nuova costruzione di fabbricato in via Samorì n.10;
- Concessione in sanatoria n.239 di Registro Prot. n.2607 rilasciata in data 15/11/1991;
- Autorizzazione di abitabilità n.239 di Registro Prot. n.2607 rilasciata in data 15/11/1991;



13.1.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Meldola, risultano richiesti i seguenti documenti:

(ALL.6 URBANISTICA – DOCUMENTAZIONE)

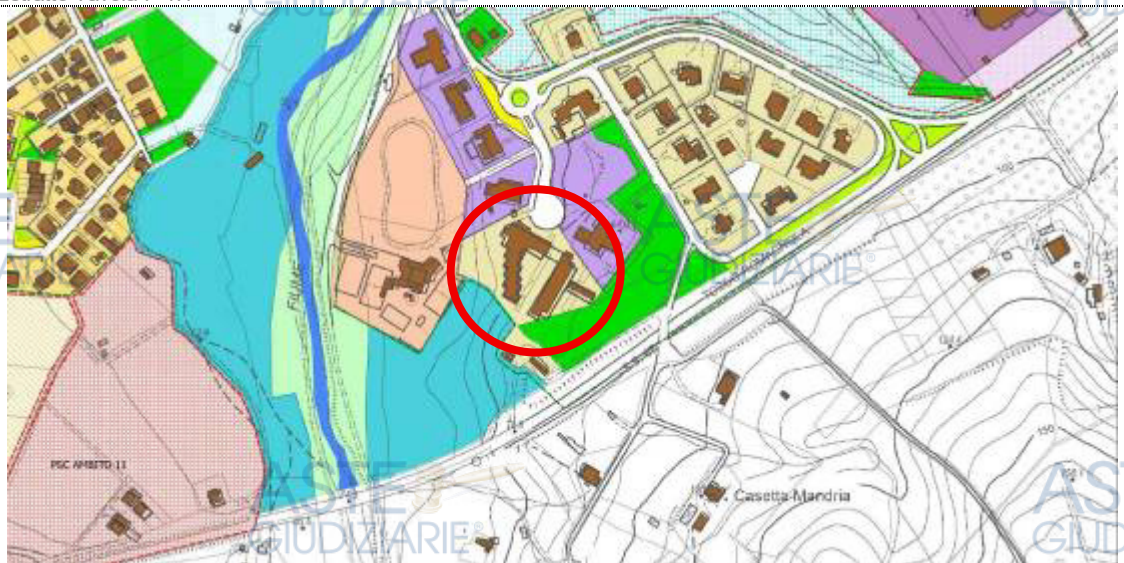
(ALL.7 URBANISTICA – TAV. PROGETTO)

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

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica il bene immobile oggetto di perizia risulta distinto nell'elaborato P 1.1 del Regolamento Urbanistico Edilizio, ed è identificato come segue:

- C – Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.

Estratto Tavola P 1.1



Per tutti gli interventi edilizi futuri, dovranno applicarsi le Norme relative a tale sottozona e previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

**13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;**

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

**14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

**15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;**

Nulla è stato rilevato in tal senso.

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

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'unità immobiliare ad uso civile abitazione, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio 28 mappale 248 subalterno 109, è risultata sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica; è stata quindi prodotta e registrata tale certificazione che si allega alla presente relazione.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 134,69 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-730444-2025** rilasciato il 28/08/2025 e valido fino al 28/08/2035.

(ALL.9 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



**17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.**

L'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al foglio 28 mappale 356 subalterno 5, risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato in cui non è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.



18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta già censito al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

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

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.





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

20.1 VALORE DI MERCATO

La presente valutazione è redatta sulla base del Market Value coerente con la finalità di vendita forzata e applicabile all'immobile oggetto di esecuzione.

Gli International Valuation Standards definiscono il Market Value come *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un bene o una passività dovrebbe essere scambiato alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore consenzienti, in una transazione condotta a condizioni di mercato, dopo un'adeguata attività di marketing, nella quale le parti abbiano agito ciascuna con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*.

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 - Analisi del segmento di mercato dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 - Analisi del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
 - 2.1 Individuazione delle Superfici
 - 2.2 Caratteristiche Qualitative Quantitative
- 3 - Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 4 - Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

20.1.1. SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEMA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	Castrocaro e Terra del Sole	Provincia	FC	Cap	47011
Zona	Centrale	Quartiere		Foglio di mappa	28
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		condominio		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		appartamento		
	Tipologia costruttiva		Cemento armato		
DIMENSIONE			piccola		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		prima abitazione		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Intermediario		agenzia immobiliare locale		
	Prezzo medio (€/mq)				
	Filtering		assente		
			recupero		
Fase del ciclo immobiliare					
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile					
Prezzo medio terreno					
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multiplano			0,01		
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili			0,03		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture amministrativa			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		

20.1.2 DATO IMMOBILIARE**20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI**

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie catastali verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e $\frac{1}{2}$ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Totale superficie principale	34
------------------------------	----

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Balcone	12	0,50	6,00
2	Posto auto	11	0,30	3,30
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1		-	-	-

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	43,30
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	43,30



20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1980
Livello di piano	3
N. totale dei piani	1
N. dei vani	2
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	09/2025

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico	Vetustà (anni)	30
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	30

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicenza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicenza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE



20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Via Samorì Castrocara	Via Samorì Castrocara	
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Annuncio	
Prezzo rilevato €		42.500	55.000	
Prezzo adottato €		42.500	50.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Pr. medio €/mq	1.200,00	1.100,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	Comparabili	
	Unità A	Unità B
Prezzo totale PRZ (€)	49.200,00	50.000,00
Data DAT (mesi)	6	0
Superficie principale SUP (mq)	36,00	45,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	15,00	0,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Altre superfici (mq) CANT	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1
Altri impianti (ASC) 0-1	1	1
Livello del piano LIV (n)	2	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4

20.1.4 STIMA DEL VALORE

La tabella dei dati riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Comparabili		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	49.200,00	50.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	6	0	0
Superficie principale SUP (mq)	36,00	45,00	34,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	15,00	0,00	12,00
Posto auto PAUT (mq)	0,00	0,00	11,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) CANT	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	1
Altri impianti (ASC) 0-1	1	1	1
Livello del piano LIV (n)	2	1	3
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	4	4	3

2.Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,010
p(POR)/p(SUP)	0,400
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(PAUT)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(CANT)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,030
Rapporto Complementare (area edificata/edificab	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	1.000,00
Costo intervento manut int. (€)	7.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	43,50
SUP commerciale comparabile B	45,00
SUP commerciale subject	43,30

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.131,03
Prezzo medio comparabile B	1.111,11
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.111,11

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	0,00

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-41,00	-41,67
p(SUP) (€/mq)	1.111,11	1.111,11
p(POR) (€/mq)	444,44	444,44
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	555,56	555,56
p(PAUT)/p(SUP) (€/mq)	333,33	333,33
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	555,56	555,56
p(CANT)/p(SUP) (€/mq)	555,56	555,56
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(ASC) (€)	1.666,67	1.666,67
p(LIV) (€)	1.476,00	1.500,00
p(STMe) (€)	1.000,00	1.000,00
p(STMi) (€)	7.000,00	7.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	49.200,00	50.000,00
DAT (€)	246,00	0,00
SUP (€)	-2.222,22	-12.222,22
POR (€)	0,00	0,00
TER (€)	-1.666,67	6.666,67
PAUT (€)	3.666,67	3.666,67
BOX (€)	0,00	0,00
CANT (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
ASC (€)	0,00	0,00
LIV (€)	1.476,00	3.000,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	-7.000,00	-7.000,00
PREZZI CORRETTI	43.699,78	44.111,11
Divergenza %	0,94%	
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 43.905,44	
VALORE ARROTONDATO	€ 44.000,00	



Adegualiamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 1.328,23 relativamente alle spese condominiali pregresse, ottenendo quindi un valore pari a € 42.671,70.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 4.267,17.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 38.000,00** (euro trentottomila/00).





20.2 CANONE DI LOCAZIONE

Al fine di determinare il reddito unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ha attinto da fonti informative già note allo stesso, in zona o in zone simili, direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, ecc.).

Per ulteriore verifica sono state inoltre consultate banche dati specialistiche di settore con valori da rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione.

Dall'analisi di mercato condotta l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile sia da ritenersi congruamente pari a € 6,00 al metro quadrato/mese, valore unitario che, si ribadisce, in primis tiene conto dello stato attuale dell'immobile.

Il valore di locazione annuo che si ricava sarà il seguente:

Superficie commerciale mq 43,30 x €/mq 72,00 = € 3.117,40

Si stima un valore locativo annuo arrotondato pari a **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

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

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.



22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...

INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e posto auto scoperto, facenti parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residence Hotel Castrocaro", site nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), in via Antonio Samorì civico n.10 interno n.117.

Il compendio immobiliare è ubicato nella porzione sud del Comune posta a circa 500 mt. dalla principale via Roma, in una zona compresa tra il Fiume Montone e la S.S.67-Tosco Romagnola.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ma con una presenza di negozi, servizi e attività commerciali che rendono il quartiere vivace e ben servito.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza cui risultano parte integrante i beni oggetto di perizia ed i cui lavori di edificazione risultano terminati nell'anno 1980 è costituito da n.4 corpi di fabbrica denominati A, B, C e D formanti un unico insediamento edilizio, articolati su diversi livelli e con differenti orientamenti.

Il corpo B, ove risulta ubicata l'unità abitativa oggetto della presente relazione, si sviluppa su quattro piani fuori terra con il piano inferiore adibito a porticato.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare ad uso civile abitazione avviene attraverso l'ingresso identificato con la numerazione civica 10 ed i percorsi comuni condominiali fino alla porta individuata con la numerazione interna 117 all'interno del fabbricato "B".

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale principale adibito a soggiorno-pranzo con cucina una superficie calpestabile di circa 15 mq.

Attraverso un disimpegno è possibile accedere ad un ulteriore vano adibito a camera letto di mq.10 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione.

Esternamente è altresì presente un balcone di mq.12 ca. calpestabili con accesso dalla zona giorno.

Al piano secondo del complesso condominiale risulta infine presente un posto auto



scoperto di mq. 11 catastali avente accesso dai percorsi esterni condominiali.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre: internamente si intende segnalare il degrado dello strato di finitura dell'intradosso del solaio superiore sia nella zona giorno che nel balcone esterno, causato da infiltrazioni. Risultano altresì presenti medesime situazioni di degrado nelle partizioni verticali interne probabilmente causate da ponti termici ed in quelle esterne con distacco dell'intonaco dal parapetto del balcone.



Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 43 circa.



L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 134,69 kWh/mq anno.



Il valore finale di stima, decurtato degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 38.000,00** (euro trentottomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 3.000,00** (euro tremila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.





23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

Lo scrivente E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche debba essere venduto in lotto unico.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale dei debitori esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:



25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;

Presso il competente ufficio del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.



(ALL.10 CERTIFICATO STATO CIVILE)



26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 27 giugno 2025, i competenti uffici del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole hanno comunicato che l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

(ALL.11 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)





27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.



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

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



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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.



30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.





31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e ai debitori come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

NOTE;

- La presente relazione di stima è stata redatta in conformità agli International Valuation Standards (IVS);
- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;





ALLEGATI;

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavola di progetto
- Allegato n.8 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.9 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.10 - Certificato stato civile
- Allegato n.11 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.12 - Allegato A



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 8 settembre 2025



L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi
(sottoscrizione digitale)

