



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'  
Esecuzione immobiliare R.G. N° 185/2024

promossa da



**PENELOPE SPV s.r.l.**



contro



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. DANILO MAFFA**



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**



**LOTTO UNICO**



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



1 / 21



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 27-01-2025 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 03-03-2025, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo pec, anche al custode nominato, IVG di Forlì.

Il sopralluogo è regolarmente avvenuto in data 24-03-2025 ore 10,00 in San Piero in Bagno di Bagno di Romagna, via G.Verdi civ 14 , alla presenza del custode nominato.

Si allegano le comunicazioni (mezzo raccomandata) al soggetto esecutato e (mezzo pec) al custode nominato.

**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 FABBRICATO D'ABITAZIONE con GARAGE

in BAGNO DI ROMAGNA via G.VERDI civ 14

**2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI**

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di

Romagna, con i seguenti dati censuari:

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**



### **ABITAZIONE**

Foglio 119 , particella 96 SUB 2

Categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 309,87 (APPARTAMENTO D'ABITAZIONE ) piani T-1-2 Via G.Verdi civ 14

### **GARAGE**

Foglio 119 , particella 96 SUB 1

Categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita catastale € 101,79 (AUTORIMESSA) piano T- Via G.Verdi civ 14

Il terreno su cui sorge l'edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna , con i seguenti dati censuari: Foglio 119 particella 96 ENTE URBANO di mq 56  
Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

il tutto in capo alla ditta catastale:

CF

( FC ) il [REDACTED] PROPRIETA' per 1/1

### **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 21-11-2024 sono:

#### **DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
119	96	2	A/4 class 3°	5 vani	OM
119	96	1	C/6 class 2°	27 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 15294 RG 21325 del 05-12-2024

**DATI CASTATO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
119	96	2	A/4	5 vani	OM
119	96	1	C/6	27 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 una abitazione da cielo a terra, compreso garage, in schiera di centro storico in località San Piero in Bagno, di Bagno di Romagna, al civ 14 di Giuseppe Verdi, a pochi passi dalla piazza centrale di San Piero in Bagno.

L'edificio è sicuramente di vecchia data, ristrutturato negli anni '60-'70, con struttura portante in muratura e/o sasso, solai in laterizio, copertura a due falde, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame, esternamente rifinito con intonaco tinteggiato, infissi in legno e vetro camera, scuretti esterni in legno a veneziana, etc...

L'edificio si eleva sul solo terreno di sedime, e non ha corte, confina ai lati e sul retro con altri immobili, e con il fronte direttamente sulla pubblica via da cui ha ingresso all'appartamento ed ingresso carrabile al garage.

vista dell'edificio da immagine satellitare



perimetrato in rosso l'edificio in oggetto, a pochi passi dalla Piazza di San Piero in Bagno



Piazza S. Allende

Piazza S. Allende



L'edificio risulta attualmente suddiviso:



#### PIANO TERRA

Ingresso dal fronte strada a mezzo di portoncino in legno massello direttamente sul vano scale , e garage con accesso a mezzo di avvolgibile in lamiera.

#### PIANO PRIMO

Raggiungibile dal vano scale, e composto da cucina pranzo, retro cottura, soggiorno.

#### PIANO SECONDO

Raggiungibile sempre dal vano scale, e composto da 2 camere da letto e bagno.



Le finiture interne dell'immobile sono:



Vani interni con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni interne di vario tipo: marmittoni all'ingresso, vano scale, soggiorno; monocottura al bagno, cucina pranzo e retro cucina; ceramica alle camere da letto; rivestimenti al servizi igienici e retro cottura in monocottura.

Scala con rivestimento alzata e pedata in marmo, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno.

Infissi esterni in legno e vetro camera, con scuretti esterni in legno mordenzato a veneziana.

Infissi interni in legno tamburati, portoncino di ingresso in legno massello.

Il garage ha pavimentazione con gettata in cemento, ed accesso al sottoscala dove è posizionata la caldaia a nafta , ed è utilizzato anche come lavanderia.

Impiantistica: impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a nafta ed elementi radiatori in ghisa di diverso tipo; impiantistica elettrica in gran parte sottotraccia ed in parte esterna al garage lavanderia.

Le condizioni di manutenzione interna ed esterne dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo e sistemazione interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 125 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 significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

vista edificio dalla pubblica via G.Verdi



cucina pranzo





camera da letto



bagno



8 / 21



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



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

**3.1) PROPRIETA'**

Il bene pignorato, di cui alla presente, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] per l'intero, in forza di:

- PER LA QUOTA DI 9/10 di piena proprietà, in forza di atto a rogiti Notaio Geremia Macherozzi in Bagno di Romagna, in data 14-09-1969, rep 23805/5907 per COMPRAVENDITA da potere [REDACTED]
- PER LA QUOTA DI 1/10 di piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] deceduta il 18-01-1993, registrata all'Ufficio del Registro di Cesena in data 14-12-2005 rep n°78/39 e trascritta il 13-01-2006 ai numeri 934/752.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 16-01-2006 ai numeri 1080/695.

**3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

I titoli di provenienza del bene in oggetto al soggetto esecutato, sono i due citati al punto precedente:

- COMPRAVENDITA a rogiti Notaio Geremia Macherozzi in Bagno di Romagna, in data 14-09-1969, rep 23805/5907
- SUCCESSIONE apertasi per morte il 18-01-1993, registrata all'Ufficio del Registro di Cesena in data 14-12-2005.

**3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

I titoli di provenienza del bene in oggetto al soggetto esecutato, sono entrambi antecedenti il 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 Dott.ssa Laura Rolando in Venezia, redatta in data 20-12-2024 .

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

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 13-01-2006- Registro Particolare 572 Registro Generale 934**

Pubblico ufficiale **UFFICIO DEL REGISTRO** Repertorio 78/739 del 14-12-2005  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE**  
trattasi della successione per morte di [REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 16-01-2006- Registro Particolare 695 Registro Generale 1080**

Pubblico ufficiale **MACHEROZZI RENZO** Repertorio 28457/5674 del 11-01-2006  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE -ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**  
relativa alla successione per morte di [REDACTED]

**TRASCRIZIONE del 05/12/2024 - Registro Particolare 15294 Registro Generale 21325**

Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FORLI'** Repertorio 3844 del 21/11/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
A FAVORE **PENELOPE SPV SRL** sede Conegliano Veneto (TV)

**CONTRO SOGGETTO ESECUTATO**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, mentre non è presente quadro dimostrativo delle parti comuni

**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...**

L'immobile di cui alla presente risulta essere occupato dalla figlia del soggetto esecutato, [REDACTED], assieme al marito [REDACTED], ed il figlio [REDACTED] (maggiorenne), in forza di contratto di comodato d'uso gratuito n° 483 serie 3 T, stipulato il giorno 01-02- 2022, durata illimitata.

**8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALESIASI 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 all'atto di provenienza dell'immobile in oggetto della presente.

### **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 alla presente.

### **8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui alla presente, tenendo presente che l'edificio si trova in centro storico .

**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;**

**Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.**



**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**

L'immobile non risulta in condominio.

**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 immobile urbano.



**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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI**

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

In seguito alla ricerca presso Comune di Bagno di Romagna, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

L'intero edificio in oggetto è decisamente antecedente il 01-09-1967.

Non sono stati rinvenuti titoli in merito alla costruzione iniziale.

**QUINDI RISULTA RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA ( CONDONO EDILIZIO )**

**N° 470/87 in data 22-03-2010, domanda del 25-06-1986.**

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

L'edificio in oggetto della presente si trova in zona di centro storico di San Piero in Bagno, Comune di Bagno di Romagna.

Non si riscontrano possibilità e/o potenzialità edificatorie residue.

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

Lo scrivente ha verificato i luoghi sulla base della tavola di progetto allegata alla concessione in sanatoria N° 470/87 , e dal raffronto si rileva la sostanziale CONFORMITA' dei luoghi.

***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'EVEUALE 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***

**Non necessitano sanatorie, poiché lo stato dei luoghi è conforme alla concessione in sanatoria riscontrata presso il Comune di Bagno di Romagna, e non sono state riscontrate opere abusive.**

**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 obblazioni 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 in oggetto, NON RISULTA essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad incaricare tecnico di fiducia del CTU, per produrre certificato : APE 09560-727459-2025 valido sino al 14-08-2035 da cui risulta l'unità in classe G con EP gl,nren 278,00 kwh/m<sup>2</sup> anno.

**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.**

Il certificato APE è necessario per l'immobile, 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...**

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato al CT ed al CEU.

Le planimetrie urbane sono conformi allo stato dei luoghi, per cui non necessita alcuna variazione catastale.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio.

**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, .... 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 (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 ( abitazione )	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona CENTRO STORICO
Tipologia immobiliare	Edificio ABBINATO IN SCHIERA
Destinazione	ABITAZIONE
Tipologia costruttiva	MURATURA -SASSO
Dimensioni	Medio piccole
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	privati
Acquirenti	privati
Motivo acquisto	Utilizzo ai fini residenza ( anche seconda casa )

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 PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO SUP. COMMERCIALE MQ 118 PREZZO RICHIESTO € 158.000	€ 1.338,00
COMPARABILE B VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN CENTRO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 158.000	€ 1.320,00

<b>COMPARABILE B VENDITA</b>  PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO IN CENTRO SUP. COMMERCIALE MQ 154 PREZZO RICHIESTO € 185.000	 <b>€ 1.201,00</b>
<b>OMI (zona in oggetto) II° semestre 2024</b> <b>ZONA B1 CENTRALE</b> <b>VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI</b> <b>STATO NORMALE MIN 1250 MAX 1600 / MQ</b> <b>VALORE DI LOCAZIONE</b> <b>MIN 4,2 MAX 5,3 / MQ / MESE</b>  <b>VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI ECONOMICHE</b> <b>STATO NORMALE MIN 950 MAX 1300 / MQ</b> <b>VALORE DI LOCAZIONE</b> <b>MIN 3,2 MAX 4,3 / MQ / MESE</b>	<b>SI CONSIDERA COME VALORE MEDIO</b>  <b>€ 1.250,00</b>
<b>PREZZO MEDIO RISCONTRATO</b>	 <b>€ 1.277,00</b>

**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.

**ABITAZIONE con GARAGE**

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
<b>PIANO TERRA</b> <b>ABITAZIONE</b>	15	1,00	15
<b>GARAGE</b>	32	0,50	16
<b>PIANO PRIMO</b> <b>ABITAZIONE</b>	47	1,00	47
<b>PIANO SECONDO</b> <b>ABITAZIONE</b>	47	1,00	47
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>125</b>



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, della posizione in zona residenziale in località aperta anche al turismo ed alla richiesta di seconde case, delle dimensioni, della localizzazione centrale, e della viabilità per accesso, delle condizioni attuali dell'edificio, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato, dei prezzi di immobili comparabili rinvenuti sul mercato....

**SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'IMMOBILE (in condizioni normali) PARI a**

**1270,00 euro /MQ**

## **20.5 ) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ**

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1270 x 1 = 1270,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1

per cui € 1270 x 1 = 1270 €/mq

**PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1270,00 euro**

## **20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO**

**ABITAZIONE con GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ</b>		<b>PREZZO €/mq</b>	<b>VALORE DI MERCATO €</b>
<b>Mq</b>	<b>125</b>	<b>1270</b>	<b>158.750,00</b>

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

**VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 158.750,00**

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € //////////////  
 ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € //////////////  
 OPERE DI RIPRISTINO ----- € //////////////  
 STATO DI POSSESSO ----- /////  
 VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- /////

**VALORE DI STIMA CORRETTO** € 158.750,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10% )-----euro 15.875,00

**VALORE DI STIMA DEFINITIVO--( 158.750,00-15.875,00 ) = ----- € 142.875,50**

**Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

**Valore locativo euro 450,00 / mensili (quattrocentocinquanta/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 al soggetto esecutato.

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

Trattasi di abitazione da cielo a terra , compreso garage, in schiera nel centro storico in località San Piero in Bagno, di Bagno di Romagna, al civ 14 di Giuseppe Verdi, a pochi passi dalla piazza centrale di San Piero in Bagno.

L'edificio di vecchia data, ristrutturato negli anni '60-'70, con struttura portante in muratura e/o sasso e solai in laterizio.

L'edificio risulta attualmente suddiviso:

#### PIANO TERRA

Ingresso dal fronte strada direttamente sul vano scale, e garage con accesso autonomo dalla pubblica strada.

**PIANO PRIMO**

Vano scale, cucina pranzo, retro cottura e soggiorno.

**PIANO SECONDO**

Vano scale, 2 camere da letto e bagno.

Le condizioni di manutenzione interna ed esterne dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo e sistemazione interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 125 circa.

**Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

**Valore locativo euro 450,00 / mensili (quattrocentocinquanta/00).**

**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 DEL DEBITORE ESECUTATO**

CF [REDACTED]

[REDACTED] (FC) il [REDACTED] PROPRIETA' per 1/1

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

Il soggetto esecutato, risulta attualmente di stato libero, per decesso del coniuge in data 29-09-2003.

All'atto dell'acquisto della quota di 9/10 (rogito Macherozzi Geremia 14-09-1969) il soggetto esecutato comprava come bene personale non dichiarando il proprio stato civile (prima della riforma diritto di famiglia).

La restante quota di 1/10 è pervenuta per successione ereditaria.

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

Come citato in risposta al quesito 7, l'immobile di cui alla presente risulta essere occupato dalla figlia del soggetto esecutato, [REDACTED], assieme al marito [REDACTED], ed il figlio [REDACTED] (maggiorenne).

**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 sono state rinvenute cause relative a domande giudiziali.

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

L'immobile oggetto di pignoramento, è intestato a persona fisica per cui soggetta a TASSA DI REGISTRO

#### **ALLEGATI**

Documentazione fotografica

Planimetria

Allegato A

Cesena, il 05-08-2025

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide