



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 23/2024

a cui è stata riunita la N° 125/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA



promossa da



contro



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO



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



1/17



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 13/05/2024 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA (limitatamente alla quota immobiliare di) ed in data 14/08/2024 (per la procedura poi riunita n. R.G.125/2024 quota), dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Data e orario del sopralluogo sono stati concordati preventivamente assieme al custode nominato (I.V.G. Di Forlì), ed il debitore è stato avvisato poi con raccomandata R.R., spedita in data 14/06/2024 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 02/07/2024 alle ore 15,00 ed il sopralluogo è avvenuto regolarmente.

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

Trattasi di appartamento con garage posto in palazzina residenziale, sita in Savignano sul Rubicone, Via Ravenna n.10.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Savignano sul Rubicone, Catasto Fabbricati

- Foglio 13, particella 2178, sub.14 (appartamento) Cat. A/2
- Foglio 13, particella 2178, sub.3 (garage) Cat. C/6

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

- Foglio 13, particella 2178, ENTE URBANO di 910mq

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

I dati catastali indicati in entrambi gli atti di pignoramento immobiliare, del 29/01/2024

R.G.23/2024 e del 05/07/2024 R.G.125/2024, sono gli stessi e vengono riportati di seguito:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
13	2178	14	A/2	2,5 vani	€ 213,04
13	2178	3	C/6	18mq	€ 44,62

Anche i dati catastali indicati in entrambe le note di trascrizione dei pignoramenti (rispettivamente R.g.3314, R.p.2373 del 26/02/2024 ed R.g.13609, R.p.9836 del 30/07/2024) corrispondono e sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
13	2178	14	A/2	2,5 vani	/
13	2178	3	C/6	18mq	/

I dati catastali indicati in entrambi i pignoramenti e nelle relative note di trascrizione sono corrispondenti tra loro ed a quelli attualmente in visura.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina di recente costruzione, composta da 11 unità abitative e relative autorimesse, sita in Savignano sul Rubicone, Via Ravenna 10.

La costruzione era stata regolarmente edificata con Permesso di Costruire n.6057 del 08/11/2004 e successiva Variante del 03/10/2005.

La palazzina presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, pareti esterne con isolamento a cappotto, solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco tinteggiato: la copertura è a doppia falda spiovente, con grondaie e pluviali in lamiera di rame, i parapetti dei balconi sono in muratura con porzioni a ringhiera.

L'intera corte, completamente recintata, comprende porzioni di aree ad uso condominiale, come l'ingresso alla palazzina con relativo camminamento, ingressi carrabili ai garage etc... ed alcune corti esclusive.

L'appartamento in oggetto, interno 4, è posto al piano secondo e sottotetto. E' composto da ingresso su monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e due balconi; al piano sottotetto (dove è stata ricavata la zona notte) sono presenti 2 stanze ed un wc: al piano terra è presente il garage, accessibile esclusivamente da corte esterna comune.

I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in gres,

con rivestimenti alle pareti nei servizi igienici e nell'angolo cottura, portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburate, infissi in legno con vetrocamera e scuretti; l'accesso al piano sottotetto avviene tramite scaletta autoportante in ferro e legno, qui copertura a doppia falda in c.a., con lucernari in legno e vetrocamera.

Nel vano garage è presente basculante in legno e metallo.

Gli impianti dell'appartamento sono sottotraccia ed autonomi, con impianto elettrico classico, impianto termico-sanitario alimentato a gas con radiatori e caldaia esterna, pompa di calore con split classici.

N.B.: tutti gli impianti dell'appartamento parrebbero a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 80.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato (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, si includono di seguito.

Fronte del fabbricato



5/17



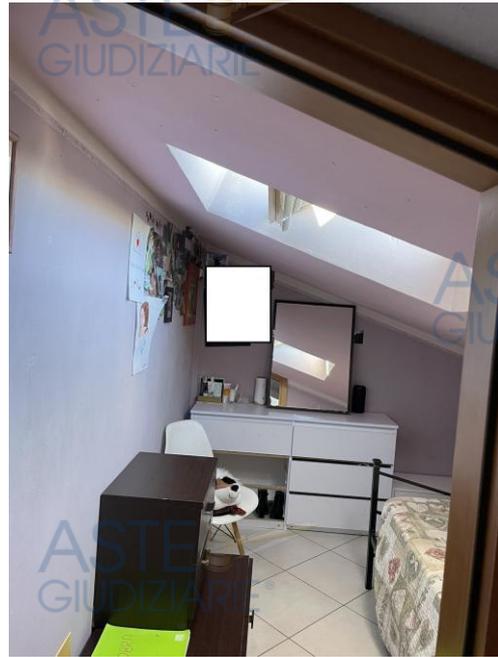
Bagno



Monocale



Camere da letto al piano sottotetto



Garage



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in proprietà per ½ ciascuno ai soggetti esegutati.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti eseguiti è l'atto di Compravendita Notaio B.S. di Bellaria Igea Marina, Rep.4788/1805 del 09/11/2006: a mezzo di detto atto i Signori acquistavano la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento dalla Società "".

Con atto di compravendita Notaio B.S. di Bellaria Igea Marina, Rep.1332/462 del 06/10/2004 la Società "" acquistava dalla Signora un terreno, con soprastanti depositi, su cui poi ha costruito la palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Alla signora detti beni erano pervenuti in data antecedente al ventennio con atto di compravendita Notaio M.R. in Rimini, rep.75040/7351 del 08/06/1988.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile oggetto di pignoramento sono state prodotte n.2 Certificazioni Notarili sostitutive dei certificati ipocatastali, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia in data 11/03/2024 ed in data 08/08/2024: dall'analisi di dette certificazioni si è in grado di attestare che entrambe risultano complete.

N.B.: Come da provvedimento del G.E. Dott. Maffa Danilo, in data 13/05/2024 la procedura esecutiva RG 23/2024 veniva dichiarata estinta per la quota di proprietà del signor ; in data 30/07/2024 è stato trascritto il nuovo pignoramento contro (procedura RG n.125/24) e la procedura è poi stata riunita al fascicolo R.G. n.23/2024.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 23/05/2024 e successivamente in data 27/08/2024 (a seguito di procedura riunita), sia con i dati dei debitori che con i dati dell'immobile (vedi allegato 4), ed è emerso che il bene oggetto di procedura è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2006 - Reg. part. 13739 - Reg. gen. 22943

Pubblico Ufficiale BORRELLI STEFANO Rep.4788/1805 del 09/11/2006

ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2006 - Reg. part. 4993 - Reg. gen. 22944

Pubblico Ufficiale BORRELLI STEFANO Rep.4789/1806 del 09/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO per € 328.800,00, durata 30anni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2019 - Reg. part. 4182 - Reg. gen. 6275

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep.691/2019 del 25/01/2019

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE
IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2024 - Reg. part. 2373 - Reg. gen. 3314

Pubblico Ufficiale UNEP presso TRIBUNALE DI FORLI' Rep.30 del 29/01/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2024 - Reg. part. 9836 - Reg. gen. 13609

Pubblico Ufficiale UNEP presso TRIBUNALE DI FORLI' Rep.2357 del 05/07/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano particolari omissioni fiscalmente rilevanti.

**7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO,
CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO...**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla Signora e dalle 3 figlie (minorenni). E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti di locazione in essere presso l'Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

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

EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

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

La palazzina è composta da 11 unità abitative ed attualmente non risulta costituita in condominio.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito ed al momento non risultano esserci interventi straordinari da sostenere e spese straordinarie.

Indicativamente le spese annuali fisse di gestione dell'unità si aggirano intorno ai 400€/annui (pulizia scale, luci comuni etc...).

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO, NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA AGGIUDICAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per tanto non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

12) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI; PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI SONO SOGGETTI I BENI...

12.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

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

- la costruzione della palazzina è stata autorizzata con Permesso di Costruire n.6057 del 08/11/2004, successiva Variante del 03/10/2005;
- in data 21/02/2006 è stata dichiarata abitabile (n.3529).

12.2) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato alla SCIA in Variante SCIA del 03/10/2005: complessivamente ne ha riscontrato la regolarità ad eccezione del piano sottotetto (utilizzato attualmente come zona notte) dove sono stati realizzati di 2 nuovi tramezzi interni a creare una camera da letto ed un wc.

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

Non si prevedono particolari considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

13) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA... PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA..... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, sono state riscontrate difformità nel vano sottotetto il quale ha come destinazione urbanistica quella di "ripostiglio occasionale" ma viene attualmente utilizzato come zona notte (camere da letto e wc). Sarà necessario quindi richiedere una sanatoria edilizia per la regolarizzazione dei tramezzi interni realizzati e del wc, e l'uso generico del piano dovrà rimanere a "ripostiglio occasionale" e non abitabile a zona notte, in quanto non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari (altezze medie, dimensioni, rapporti di illuminazione ed areazione...).

I costi stimati per la pratica di sanatoria, comprensivi di spese tecniche, diritti comunali,

oblazioni, nuovo accatastamento etc...si aggirano sui 4.000,00€.

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

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

14) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava essere presente l'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta CTU ha provveduto a redigerlo: identificativo n°02706-662851-2025.

16) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

L'Attestato di Prestazione Energetica sull'immobile in oggetto era necessario ed è stato prodotto.

17) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...

L'immobile è già accatastato come menzionato in precedenza. Viste le difformità rilevate al piano sottotetto, si ritiene necessario eseguire la variazione catastale solo al buon esito

dell'eventuale sanatoria.

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

Non si ritiene di eseguire variazioni colturali.

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

19.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Edificato suburbana
Tipologia immobiliare	Condominiale
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione principale

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

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

19.2) 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 dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

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

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 84 PREZZO RICHIESTO € 188.000 Posizionato centro, Via Gianni Rodari	€ 2.238,00
COMPARABILE B TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 88 PREZZO RICHIESTO € 189.000 Posizionato centro, Via Roma Est	€ 2.147,00
COMPARABILE C TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 100 PREZZO RICHIESTO € 188.000 Posizionato centro, Via 9 Maggio	€ 1.880,00
O.M.I. 1° sem. 2024 Zona periferica ABITAZIONI CIVILI NORMALI VALORE DI MERCATO €/MQ min 1450 max 1700 VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,8 - max 5,6	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.575,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.960,00

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO

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

APPARTAMENTO CON GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE PIANO SECONDO	40,00	1,00%	40,00
SOTTOTETTO	48,46	0,50%	24,23
BALCONI	13,58	0,50%	6,79
GARAGE PIANO TERRA	21,56	0,50%	10,78
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			81,80

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

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

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.950,00 €/MQ

19.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

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

--- per cui $1.950,00 \times 1 = 1.950,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

--- coeff. Utilizzato 1 --- per cui $1.950,00\text{€/mq} \times 1 = 1.950,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.950,00 €/mq

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO CON GARAGE

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ	PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	80	156.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 156.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	- € 4.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	=€ 152.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 15.200,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	=€ 136.800,00

Valore arrotondato euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00)

20) 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 intestato ai soggetti esegutati 1/2 ciascuno per l'intera proprietà.

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

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina costruita nel 2005, composta da 11 unità abitative e relative autorimesse, sita in Savignano sul Rubicone, Via Ravenna 10.

L'appartamento in oggetto, interno 4, è posto al piano secondo e sottotetto. E' composto da ingresso su monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e due balconi; al piano sottotetto (dove è stata ricavata la zona notte) sono presenti 2 stanze ed un wc: al piano terra è presente il garage, accessibile esclusivamente da corte esterna comune.

Gli impianti dell'appartamento sono sottotraccia ed autonomi, con impianto elettrico classico, impianto termico-sanitario alimentato a gas con radiatori e caldaia esterna, pompa di calore con split classici.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare buone/normali: la superficie commerciale è di 80mq.

- Valore di vendita euro 137.000,00 (centotrentasettantamila/00)

- Valore locativo euro 450,00/mensili (quattrocentacinquanta/00)

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEI DEBITORI ESECUTATI

24) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI

Dalla ricerca anagrafica risulta che i signori e si sono sposati in data 14/07/2007 e poi separati in data 25/01/2019; con sentenza del Tribunale di Forlì in data 24/01/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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

Come menzionato in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento risulta all'anagrafe del Comune di Savignano sul Rubicone abitato dalla Signora e dalle figlie.

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento risulta trascritto dal Tribunale di Forlì in data 25/01/2019 Rep.691/2019 VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE, con il quale, tra gli accordi pattuiti, è prevista l'assegnazione della casa coniugale alla Signora quale genitore collocatario dei figli.

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

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

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

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

La sottoscritta provvede a depositare copia completa per via telematica.

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

Come richiesto il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della relazione peritale al custode nominato, ai creditori ed ai soggetti eseguiti (vedesi all.10), non che a depositare copia completa per via telematica.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, Planimetrie, Allegato A.

Cesena, il 18/02/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda