

**ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.**

contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. Balestri Linda

Strada Terrabianca 113, 47025 Mercato Saraceno

Tel. 328.6905341



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Mercato Saraceno, Strada Terrabianca n°113, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 22/05/2025 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Data e orario del sopralluogo sono stati concordati preventivamente assieme al custode nominato (I.V.G. Di Forlì) ed i debitori son stati poi avvisati con raccomandata R.R., spedita in data 20/06/2025 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 21/07/2025 alle ore 17,30 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 civile abitazione (villetta a schiera, cielo terra) sita in Cesena, Via Pordoi n.40.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Cesena, Catasto Fabbricati
- Foglio 83, particella 1060, sub.1, Cat. A/3

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare sopracitata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 83, particella 1060 ENTE URBANO di mq 981

E' presente il quadro dimostrativo.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, del 17/04/2025 Rep.1345, corrispondo a quelli indicati nella nota di trascrizione (R.g.7435, R.p.5355 del 24/04/2025) e sono i seguenti:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
83	1060	1	A/3	8,5 vani	/

I dati catastali sopra riportati corrispondenti anche a quelli attualmente in visura.

N.B.: L'unica difformità si riscontra nel cognome dell'intestataria, riportato in visura catastale errato.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di VILLETTA A SCHIERA, in angolo, con CORTE annessa, sita in Cesena, via Pordoi 40.

L'intera costruzione è risalente alla metà degli anni '80: presenta una struttura intelaiata in cemento armato con chiusure in laterizi, solai in laterocemento, esternamente debitamente tinteggiata mista a porzioni in c.a. a vista, copertura a doppia falda spiovente con cornicioni in c.a., grondaie e pluviali in lamiera di rame, infissi esterni in legno con vetro camera ed avvolgibili. Le condizioni generali esterne dell'edificio appaiono buone.

L'immobile è completamente indipendente, con corte completamente recintata.

L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene sul fronte dell'edificio dalla pubblica via.

L'unità in oggetto è così composta:

AL PIANO INTERRATO sono presenti le cantine/tavernetta;

AL PIANO TERRA è posto l'ingresso (raggiungibile mediante porticato), un locale sgombero, wc/lavanderia, e scala d'accesso ai piani superiori; corte esclusiva (da verificarne la consistenza);

PIANO PRIMO destinato alla zona giorno con soggiorno, cucina-pranzo, un bagno, disimpegno e balconi;

PIANO SECONDO destinato alla zona notte, con tre camere da letto, un bagno, disimpegno e balconi;

SOTTOTETTO allo stato grezzo.

Le finiture interne dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni miste in gres/ceramica (in legno nella zona notte), rivestimenti nei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi principalmente in legno con vetro camera, cassettoni in legno ed avvolgibili in plastica.

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia e sono: elettrico, termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata internamente al piano terra) con termosifoni e climatizzatore a pompa di calore con split interni.

Tutti gli impianti esistenti, sono chiaramente da verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 240.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega. Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Ingresso



Piano interrato



Piano terra
Vani lavanderia e sgombero



Piano primo
Vani cucina e bagno





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 1/2 ciascuno ai soggetti esegutati, in regime di comunione legale dei beni.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti esegutati è l'atto di Compravendita Notaio Alfredo D'Ausilio di Cesena, Rep.35735 del 07/05/1988.

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'...

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del Dott. Matteo Del Gaudio Notaio in Rimini, redatta in data 20/05/2025: dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Forlì in data 03/06/2025, sia con i dati dei debitori che con i dati dell'immobile, ed è in grado di confermarne la continuità:

- ISCRIZIONE del 09/08/2013 - Reg. part. 21115 - Reg. gen. 13212

Pubblico Ufficiale SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO Rep.17570/9128 del 08/08/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO SOC. COOP.

- ISCRIZIONE del 25/10/2023 - Reg. part. 2796 - Reg. gen. 18360

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.1066 del 23/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (iscrizione n.53 del 05/01/2024)

a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA EST E SALA DI CESENATICO (per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni a garanzia di € 51.357,69)

- ISCRIZIONE del 06/11/2023 - Reg. part. 2898 - Reg. gen. 19102

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.830 del 30/10/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA EST E SALA DI CESENATICO (per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione legale dei beni a garanzia di € 51.770,32)

- ISCRIZIONE del 05/01/2024 - Reg. part. 536 - Reg. gen. 302

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.1066/1 del 27/12/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA EST E SALA DI CESENATICO (per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni a garanzia di € 51.357,69)

- ISCRIZIONE del 13/02/2024 - Reg. part. 339 - Reg. gen. 2590

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.1199 del 29/01/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE FORLIVESE ED IMOLESE SOC. COOP. (per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni a garanzia di € 177.377,43)

- TRASCRIZIONE del 24/04/2025 - Reg. part. 5355 - Reg. gen. 7435

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.1345 del 17/04/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.

(per la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione legale dei beni)

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

La sottoscritta CTU ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui si allega alla presente, assieme al quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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

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

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI...

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati, unitamente al proprio figlio ed al relativo nucleo familiare (moglie e 3 figli minorenni).

E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, dalla quale però non ne risultano.

8) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI... NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE... CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

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;

Si rilevano vincoli di tipo condominiale sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

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...

L'immobile non risulta in Condominio costituito ed al momento non risultano esserci interventi straordinari da sostenere e spese straordinarie.

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...;

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

12) PER I FABBRICATI, VERIFICHILA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI; PER I TERRENI VERIFICHILA 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 Cesena, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con Licenza Edilizia n.48 del 25/02/1986; varianti in data 20/10/87 e 26/02/88; in data 26/10/1988 è stata dichiarata abitabile (n.204);
- in data 08/07/1998, prot.23986, è stata presentata DIA per chiusura balcone.

12.2) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto autorizzativi, in particolare allegati all'ultima DIA del 1998 e, verificati i luoghi, ne ha riscontrato le seguenti difformità: al piano terra è stato creato un piccolo ripostiglio nel locale sgombero con nuova paretina in cartongesso; al piano primo è stata presentata la parziale chiusura del balcone nel locale soggiorno, ma internamente è stato creato un unico ambiente, demolendo la parete perimetrale di confine tra il vano abitabile e la "loggia" che si doveva creare: l'intervento autorizzato infatti consisteva esclusivamente nella chiusura del balcone del soggiorno con infisso mobile scorrevole con raccolta a pacchetto.

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

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

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 presenti alcune difformità edilizie: tali difformità sono presumibilmente sanabili con la presentazione di una SCIA in Sanatoria, ed i costi della pratica comprensivi di oblazione e spese tecniche, riaccatastamento etc sono stimati intorno ad € 7.000,00.

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, del posizionamento della recinzione esterna/muretto di confine, distanza 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 SUDDETTI 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 SUDDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava presente l'Attestato di Prestazione Energetica, per cui si è provveduto a redigerlo: il nuovo APE ha il n°02706-774605-2025 ed è stato rilasciato in data 29/12/2025, dal quale risulta classe energetica F con Epi 289,94kWh/mq anno .

16) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO 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 e non presente, si è perciò provveduto a redigerlo.

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, ma le planimetrie sono difformi dallo stato dei luoghi per le discordanze già citate.

L'immobile è comunque compiutamente identificato nelle dimensioni e consistenza, per cui non si ritiene di eseguire variazioni in questa fase ma solo al buon esito della sanatoria e/o eventuali ripristini.

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

Non si ritiene di eseguire variazioni culturali.

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	Edificio semicentrale - periferia
Tipologia immobiliare	Condominiale - villetta a schiera
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Medio - grandi
Forma di mercato	Oligopolio

Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione principale - investimento

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 notari; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dalla sottoscritta, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine, considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

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

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VILLAA SCHIERA SUPERFICIE commerciale MQ 220 PREZZO RICHIESTO € 390.000 San Giorgio - Cesena	€ 1.772,00
COMPARABILE B VILLAA SCHIERA SUPERFICIE commerciale MQ 200 PREZZO RICHIESTO € 359.000 Villa Chiaviche - Cesena	€ 1.632,00
COMPARABILE C VILLAA SCHIERA SUPERFICIE commerciale MQ 220 PREZZO RICHIESTO € 390.000 Sant'Egidio - Cesena	€ 1.405,00
O.M.I. 1° sem. 2025 Zona periferica – Villa Chiaviche ABITAZIONI CIVILI NORMALI VALORE DI MERCATO €/MQ	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE UN VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO di € 1.700,00

min 1550 max 1850 VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 6 - max 6,8	
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.627,25

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

VILLETTA A SCHIERA CON CORTE ANNESSA

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
PIANO INTERRATO CON SERVIZI-CANTINA	70,00	0,45	28,00
PIANO TERRA CON SERVIZI-GARAGE	80,00	0,50	40,00
PIANO TERRA PORTICO	40,00	0,30	12,00
AREA SCOPERTA - CORTE	210,00	0,10	21,00
PIANO PRIMO	70,00	1,00	70,00
PIANO SECONDO	62,00	1,00	62,00
BALCONI	22,00	0,30	6,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO			239,60 mq

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/zona, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.650,00 €/MQ

19.5) **ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ**

Il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando l'epoca di realizzo dei comparabili individuati) è pari ad 0,95

--- per cui $1.650,00 \times 0,95 = 1.567,50$ €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale (soprattutto data la posizione), coeff. Utilizzato 1

--- per cui $1.567,50\text{€/mq} \times 1 = 1.567,50 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.550,00 €/mq

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

VILLETTA A SCHIERA CON CORTE ANNESSA

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	240	1.550,00	372.000,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 372.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	€ 7.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 365.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 36.500,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 328.500,00

Valore arrotondato euro 328.000,00 (trecentoventottomila/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 VILLETTA A SCHIERA, sita in Cesena, via Pordoi 40, risalente alla metà degli anni '80: presenta una struttura intelaiata in cemento armato con chiusure in laterizi, esternamente debitamente tinteggiata.

L'immobile è completamente indipendente, con corte esclusiva completamente recintata.

L'accesso, sia carrabile che pedonale, avviene sul fronte dell'edificio dalla pubblica via.

L'unità in oggetto è composta su tre livelli fuori terra, oltre a piano interrato (uso servizi) e sottotetto (grezzo, non abitabile):

AL PIANO TERRA è posto l'ingresso (raggiungibile mediante porticato), un locale sgombero, wc/lavanderia, con scala d'accesso ai piani superiori;

PIANO PRIMO destinato alla zona giorno con soggiorno, cucina-pranzo, un bagno, disimpegno e balconi;

PIANO SECONDO destinato alla zona notte, con tre camere da letto, un bagno, disimpegno e balconi.

Le finiture interne dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni miste in gres/ceramica (in legno nella zona notte), rivestimenti nei bagni in ceramica, porte interne in legno, infissi principalmente in legno con vetro camera ed avvolgibili in plastica, etc...

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia e sono: elettrico, termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata internamente al piano terra) con termosifoni e climatizzatore a pompa di calore con split interni.

Tutti gli impianti esistenti, sono chiaramente da verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 240.

- Valore vendita euro 328.000,00 (trecentototomila/00)

- Valore locativo mensile euro 1.500,00 (come da valori OMI)

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 i signori [REDACTED] risultano coniugati dal 30/09/1973.

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 risultava alla data del sopralluogo occupato dai debitori esecutati, unitamente al proprio figlio e relativo nucleo familiare: dalla ricerca presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cesena vi risultano tutti residenti.

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 non risultano trascritte domande giudiziali.

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.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, planimetrie stato di fatto, Allegato A

Cesena, il 30/12/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda