

BCC NPLS 2020 S.R.L.

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



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 11/11/2024 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, 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.

La data del sopralluogo è stata concordata telefonicamente con il custode nominato: sono state poi inviate le comunicazioni per il primo accesso all'immobile al legale rappresentante della Società (sia tramite mail pec che raccomandata RR, spedita presso l'indirizzo notificato in pignoramento).

Il sopralluogo è avvenuto in data 18/12/2024, alle ore 11,30 (orario concordato con la proprietà) alla presenza del custode nominato e della comodataria.

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' 1/1 di APPARTAMENTO CON GARAGE,
sito in Forlì, viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ. 133, interno 10, piano quarto

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì al catasto Fabbricati:

- Foglio 202, particella 547, sub.28, cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita Euro 867,65;
- Foglio 202, particella 547, sub.22, cat. C/6, classe 5, mq 17, rendita Euro 120,28

L'unità gode dei diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C., nonché l'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, distinta al Foglio 202, p.lla 547 di mq 1148 (ente urbano).

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 n.5105 del 24/04/2024 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
202	547	28	A/2	6 vani	/
202	547	22	C/6	17mq	/

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.7059, R.p. n.5105 del 24/04/2024) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
202	547	28	A/2	6 vani	/
202	547	22	C/6	17mq	/

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

2.4) BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE sito in Forlì, quartiere "Spazzoli", Viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ. 133.

L'appartamento è raggiungibile sia da ascensore che scale comuni ed è così composto: ingresso, cucina, pranzo e soggiorno, 2 camere da letto (di cui 1 con bagno privato), secondo bagno e 2 terrazzi, di cui 1 completamente verandato; il garage è posto al piano terra.

Le condizioni di manutenzione, data l'epoca di realizzo e la qualità delle finiture, sono medio-buone: la superficie commerciale è di circa 140mq.

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 esterna del fabbricato, ingresso



Cucina e soggiorno



Pranzo e servizio igienico



Garage



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta oggi in piena proprietà della Società esecutata.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla Società è il Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Forlì in 23/10/2015, rep.579/2015.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Detto immobile era stato precedentemente acquistato con atto di Compravendita Notaio E. D. S. in data 08/05/1974, Rep.29031, Racc.5548.

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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, redatto in data 03/05/2024.

In data 15/09/2025 l'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile e, precisato con non sono risultate ulteriori note, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2015 – Reg. Part. 10477 Reg. Gen. 15446

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 579/2015 del 23/10/2015

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FORLÌ (oggetto del presente pignoramento);

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2015 – Reg. Part. 2800 – Reg. Gen. 16420

Pubblico ufficiale Notaio DE SIMONE MARIO Rep. 50228/26500 del 13/11/2015

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di BANCA DI FORLÌ – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

Ipoteca di 234.000€ della durata di 15 anni;

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2015 – Reg. Part. 2801 – Reg. Gen. 16421

Pubblico ufficiale Notaio DE SIMONE MARIO Rep. 50229/26501 del 13/11/2015

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ipoteca di 180.000€ della durata di 15 anni;

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2016 – Reg. Part. 239 – Reg. Gen. 1729

Pubblico ufficiale EQUITALE CENTRO S.P.A. Rep. 817/4516 del 02/02/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECARIA DELLA

RISCOSSIONE (sugli immobili oggetto di pignoramento);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2024 - Reg. part. 5105 - Reg. gen. 7059

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI di Forlì Rep. 985 del 27/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.

Immobili siti in FORLÌ (immobili oggetto di pignoramento).

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: non sono presenti quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, la situazione risultante sia in Catasto che alla Conservatoria dei registri immobiliari, per l'immobile 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...

Alla data del sopralluogo, come detto in precedenza, l'immobile risultava occupato: in data 11/12/2015 veniva redatto con contratto di comodato gratuito con diritto di abitazione a vita, tramite scrittura privata tra la [REDACTED] e la [REDACTED], fornitoci dalla stessa occupante.

E' stata eseguita anche la 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 PAESAGGISTICI, 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

Visti gli atti di provenienza, non si segnalano particolari vincoli.

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

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

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;

L'immobile risulta in condominio costituito, denominato "Condominio Morelli Anna", c.f. n.92063710401, amministrato dal Geom. Olivoni Massimo di Forlì.

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, 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 risulta in condominio denominato "Morelli Anna".

E' stato contattato l'amministratore pro-tempore *Geom. Olivoni* di Forlì, il quale ha riferito che alla data del 08/02/2025:

non erano presenti spese insolute a carico dell'unità in oggetto;

che l'importo annuo delle spese di gestione condominiale, compreso riscaldamento ed acqua sanitaria del bene in oggetto ammonta circa ad € 3.200/anno ed il preventivo dell'unità immobiliare per la gestione 2024/25 è pari ad € 3.127,73;

non sono deliberate alla data del 08/02/2025 interventi Straordinari e conseguentemente spese Straordinarie.

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';

L'unità immobiliare in oggetto è a destinazione urbana, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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 SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata autorizzata con Licenza n.41806 del 02/12/1970 e successive varianti (n.680 del 24/07/1971 e n.2435 del 11/01/1973); in data 18/09/1973, con protocollo n.12998, è stata rilasciata abitabilità n.567; nel corso degli anni sono poi state rilasciate varie licenze e condoni per interventi di manutenzione e regolarizzazioni parti comuni dell'intero condominio.

A seguito di ricerca precedenti edilizi eseguita presso l'ufficio tecnico edilizio del Comune di Forlì eseguita in data 16/01/2025 sono emersi altri autorizzativi, depositati presso l'archivio

generale, richiesti dalla comodataria (proprietaria dell'unità in oggetto dal 1974) e precisamente:

Concessione in Sanatoria n.4842 del 13/10/1992, abitabilità n.4646/1992,

Comunicazione lavori art.26 del 05/09/1994 (p.g.34936);

Domanda di Concessione in Sanatoria del 11/03/1995 (p.g.10202).

Poiché i locali dell'Archivio sono stati resi inagibili dagli eventi alluvionali del maggio 2023, tali atti alla data attuale vengono dichiarati dall'ufficio tecnico indisponibili/irreperibili.

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

Trattasi di edificio costruito in zona urbana.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Le ultime planimetrie visionabili relative all'unità oggetto di pignoramento sono quelle catastali *"ovvero conseguente all'ultimo titolo edilizio"*, risalenti al 12/07/1995.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare risulta prevalentemente conforme, ad eccezione di piccole modifiche ai tramezzi interni e dei terrazzi verandati: non è stato possibile verificare se gli autorizzativi richiesti/rilasciati negli anni 1994/1995 riguardassero la regolarizzazione di tali difformità (in quanto, come detto in precedenza, gli elaborati allegati sono irreperibili).

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

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, per le modifiche interne rilevate (spostamenti pareti ed aperture) è possibile presentare una Sanatoria; non è possibile invece stabilire con certezza se siano necessari ripristini per quanto riguarda le verande/vetrare.

Nelle peggiori delle ipotesi (Sanatoria e/o ripristini) si può stimare un costo approssimativo di circa 10mila Euro, ma rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie e valutazioni presso gli uffici comunali competenti con proprio tecnico di fiducia, anche a fronte delle normative urbanistiche Comunali che cambiano periodicamente.

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 e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

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

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto sui beni di cui alla presente.

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile residenziale in oggetto non risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto dalla scrivente: identificato al n°02706-726989-2025, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria D - EP 132,90 Kwh/m2/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 era necessario e non presente: si è perciò provveduto a redigerlo.

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'unità immobiliare è regolarmente accatastata come già citato.

Per le modifiche apportate in loco si ritiene necessario eseguire eventuale variazione catastale solo al buon esito della sanatoria.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

20) 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 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 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 semicentrale
Tipologia immobiliare	Condominiale
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Muratura mista intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Medio grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Società
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).

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	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 140 PREZZO RICHIESTO € 245.000 Posizionato zona Medaglie d'oro-Spazzoli di Forlì	€ 1.650,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 105 PREZZO RICHIESTO € 199.000 Posizionato zona Medaglie d'oro-Spazzoli di Forlì	€ 1.895,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 148 PREZZO RICHIESTO € 290.000 Posizionato zona Medaglie d'oro-Spazzoli di Forlì	€ 1.959,00

O.M.I. 2° sem. 2024 Zona Semicentrale C1 ABITAZIONI CIVILI NORMALI VALORE DI MERCATO €/MQ min 1550 max 1750 VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 6,7 max 7,4	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1650,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.788,50

20.3) 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 ANNESSO GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P.4°	100,00	1,00%	100,00
TERRAZZI	58,00	0,50%	29,00
GARAGE	20,00	0,50%	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			139,00

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, 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 1.750,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 0,98 ----- per cui $1.750 \times 0,98 = 1.715,00$ €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE MEDIO-BUONE

- coeff. Utilizzato 1 --- per cui $1.715,00\text{€/mq} \times 1 = 1.715,00$ €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.700,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	139,00	€ 1.700,00	€ 236.300,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 236.300,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA e RIPRISTINI	- € 10.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 226.300,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 22.630,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 203.670,00

- Valore arrotondato euro 200.000,00 (duecentomila/00)

- Valore locativo euro 700,00/mensili (settecento/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 proprietà di 1/1.

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

Trattasi di APPARTAMENTO CON ANNESSO GARAGE sito in Forlì, quartiere "Spazzoli",
Viale Fulcieri Paulucci di Calboli civ. 133.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto al quarto piano, interno 10, di un fabbricato
condominiale realizzato nei primi anni '70, elevantesi su 5 piano fuori terra (oltre al piano
sottotetto/lastrico solare).

L'edificio presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, con solai in latero-
cemento e copertura piana: finitura esterna ad intonaco tinteggiato, parapetti dei balconi con
muretti in cemento e porzioni con ringhiere in ferro.

L'appartamento è raggiungibile sia da ascensore che scale comuni ed è così composto: ingresso, cucina, pranzo e soggiorno, 2 camere da letto (di cui 1 con bagno privato), secondo bagno e 2 terrazzi, di cui 1 completamente verandato; il garage è posto al piano terra.

L'appartamento risulta internamente intonacato e tinteggiato alle pareti ed ai soffitti, la pavimentazione è principalmente in legno con porzioni in monocottura, rivestimenti ai servizi igienici ed alla cucina in piastrelle, porte interne in legno, portoncino di ingresso blindato, infissi in legno con vetro camera, vetro singolo negli infissi verso la veranda, avvolgibili in pvc, veranda con infissi in alluminio e vetro singolo.

Gli impianti sono sottotraccia, impianto elettrico autonomo, impianto termico-sanitario centralizzato con radiatori e contabilizzazione di calore, climatizzatore classico con split etc...

Gli impianti dell'appartamento in generale parrebbero a norma, ma certamente necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione, data l'epoca di realizzo e la qualità delle finiture, sono medio-buone: la superficie commerciale è di circa 140mq.

- Valore arrotondato euro 200.000,00 (duecentomila/00)

- Valore locativo euro 700,00/mensili (settecento/00)

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

25) 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

Non dovuto trattandosi di società.

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

Come detto in precedenza, alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento era occupato: a seguito di ricerca eseguita presso gli uffici comunali competenti in data

18/09/2025, è emerso che [REDACTED] vi risiede.

27) 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)

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

28) 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 società per cui la vendita è soggetta a IVA.

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

In data 15/01/2025 è stata richiesta ed accettata una proroga dei termini per il deposito della perizia a seguito di ritardo dell'ufficio preposto del Comune di Forlì nel rilascio dei precedenti autorizzativi (udienza rinviata al 21/10/2025).

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, planimetrie stato di fatto, Allegato A

Cesena, il 18/09/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda