



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 79/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA



ALTEA SPV 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.0547 611329



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 14/06/2024 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 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 i debitori son stati poi avvisati con raccomandata R.R., spedita in data 24/07/2024 all'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 17/09/2024 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 posto al piano primo, interno 3, di un edificio condominiale sito in Gatteo Mare, Via Firenze n.28.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Gatteo, Catasto Fabbricati

- Foglio 1, particella 361, sub.6, Cat. A/3

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 30/04/2024 Rep.1598, corrispondo a quelli indicati nella nota di trascrizione (R.g.8657, R.p.6262 del 21/05/2024) e sono i seguenti:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
1	361	6	A/3	4 vani	/

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in Gatteo Mare, Via Gramsci angolo Via Firenze n.28, realizzato verso la fine degli anni '60 ed elevantesi su 7 piani fuori terra (oltre al sottotetto).

L'edificio presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, con solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco tinteggiato: la copertura è a doppia falda spiovente, parapetti ai balconi con ringhiere in ferro e vetro.

Al piano terra sono presenti principalmente negozi, con accessi indipendenti su strada, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni residenziali.

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo, interno 3, accessibile dal vano scale comuni dotato di ascensore, ed è così composto: ingresso su corridoio, pranzo con angolo cottura e balcone, bagno e due camere da letto.

I vani interni risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono miste in graniglia/gres, con rivestimenti alle pareti nei servizi igienici e nell'angolo cottura, portoncino di sicurezza all'ingresso, porte interne in legno, infissi in legno con vetro singolo ed avvolgibili.

Gli impianti nell'appartamento sono principalmente sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico centralizzato con ventilconvettori, scaldabagno e boiler nel retro cottura per la produzione dell'acqua calda sanitaria: 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 63.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato: è stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega, ed alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Ingresso



Cucina - pranzo



Bagno e 2 camere da letto



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

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti esecutati è l'atto di Compravendita Notaio Chiaramonte Salvatore di Bologna, Rep.200010/10352 del 11/05/2007: a mezzo di detto atto i soggetti esecutati acquistavano la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (oltre alla comproprietà pro-quota per legge delle parti comuni del fabbricato quali area di sedime, corte del fabbricato e marciapiede, appartamento del custode...).

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Con atto di compravendita Notaio Marco Gori in Cesena, Rep.14343/1683 del 29/11/1993, i Signori [REDACTED] acquistavano l'appartamento in oggetto.

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 Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, redatta in data 24/05/2024; dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa.

N.B.: Come evidenziato anche nella Certificazione Notarile, l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento riportato nelle visure catastali è via Firenze 28, mentre nell'atto di pignoramento e relativa nota viene riportato via Fire 28.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 09/07/2024 (vedi allegato 4), sia con i dati dei debitori che con i dati dell'immobile oggetto di pignoramento, dove per il ventennio in oggetto sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2007 – NN.9799/2299
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
immobile oggetto del presente pignoramento (Gatteo, Foglio 1, P.IIa 361, Sub.6)

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2010 - Reg. part. 5355 - Reg. gen. 23079
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MODENA SEZ. PAVULLO, Rep.137/2010 del 23/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
immobile oggetto del presente pignoramento (Gatteo, Foglio 1, P.IIa 361, Sub.6)

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 - Reg. part. 525 - Reg. gen. 3218

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MODENA, Rep.1812/2018 del 09/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

immobili tra cui quello oggetto del presente pignoramento (Gatteo, Foglio 1, P.IIa 361, Sub.6 e Sub.4)

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Reg. part. 2713 - Reg. gen. 15608

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI', Rep.1230/2020 del 25/09/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

immobile oggetto del presente pignoramento (Gatteo, Foglio 1, P.IIa 361, Sub.6)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/2024 - Reg. part. 6262 - Reg. gen. 8657

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.1598 del 30/04/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

immobile oggetto del presente pignoramento (Gatteo, Foglio 1, P.IIa 361, Sub.6)

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

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria catastale urbana 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 occupato dalle conduttrici [REDACTED]. E' stata eseguita anche verifica presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione in essere, dalla quale è risultato un contratto registrato il 08/08/2023 (n.11996-serie 3T), per la durata di 7 anni, oltre tacito rinnovo di 4 anni, valido fino al 09/08/2030.

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;

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.

L'immobile risulta in condominio costituito, denominato "Condominio Corallo" con sede in Gatteo.

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 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 800/1.000€ annui (pulizia scale, luci comuni etc...) e non risultano essere presenti arretrati insoluti.

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 Gatteo, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione della palazzina è stata autorizzata con Pratica n.63 del 1962;
- in data 06/07/1963 è stata dichiarata abitabile (n.14/'63).

12.2) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto autorizzativo del 1962 e complessivamente, per l'unità oggetto di pignoramento, ne ha riscontrato la complessiva regolarità.

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, non sono state riscontrate difformità nell'unità in oggetto.

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, l'immobile oggetto di pignoramento risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica, con classe energetica G (EP 245,39 kWh/mq anno).

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 presente, valido fino al 07/08/2030.

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.

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 – zona marittima
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 - 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 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 65 PREZZO RICHIESTO € 199.000 Gatteo Mare, Via Ferrara	€ 3.061,00
COMPARABILE B TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 66 PREZZO RICHIESTO € 175.000 Gatteo Mare, Via Primo Maggio	€ 2.651,00
COMPARABILE C TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 50 PREZZO RICHIESTO € 92.000 Gatteo Mare	€ 1.840,00
O.M.I. 1° sem. 2024 Zona suburbana – Gatteo Mare ABITAZIONI CIVILI NORMALI VALORE DI MERCATO €/MQ min 2000 max 2650 VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 8,3 - max 11	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE UN VALORE TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO di € 2.500,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 2.513,00

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 piano primo

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO	60,00	1,00%	60,00
BALCONE	5,62	0,50%	2,81
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			62,81

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, della vicinanza al mare, 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 2.550,00 €/MQ

19.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

Il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando l'epoca di realizzo dei comparabili individuati) è pari ad 1

--- per cui $2.550,00 \times 1 = 2.550,00$ €/mq

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

--- per cui $2.550,00\text{€/mq} \times 1 = 2.550,00$ €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 2.550,00 €/mq

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	63	2.550,00	160.650,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 160.650,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 160.650,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 16.065,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 144.585,00
Valore arrotondato euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/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

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in Gatteo Mare, Via Gramsci angolo Via Firenze n.28, realizzato verso la fine degli anni '60 ed elevantesi su 7 piani fuori terra (oltre al sottotetto).

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo, interno 3, accessibile dal vano scale comuni dotato di ascensore, ed è così composto: ingresso su corridoio, pranzo con angolo cottura e balcone, bagno e due camere da letto.

Gli impianti nell'appartamento sono principalmente sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico centralizzato con ventilconvettori, scaldabagno e boiler nel retro cottura per la produzione dell'acqua calda sanitaria: tutti gli impianti dell'appartamento parrebbero a norma, ma necessitano di verifica.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 63.

- Valore di vendita euro 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

- Valore locativo mensile euro 600 (come da valori OMI), locato attualmente ad euro 3.600,00 annui (tremilaseicento/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 i soggetti esegutati risultano coniugati dal 26/07/1987.

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 e come da contratto di locazione occupato da [REDACTED], ma dalla ricerca all'anagrafe del Comune di Gatteo non risultano residenti in detto comune.

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.

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 esecutati (vedesi all.10), non che a depositare copia completa per via telematica.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, planimetria, Allegato A.

Cesena, il 19/03/2025

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

