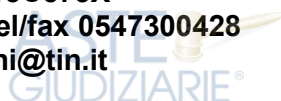


Ing. LUCA SCARPELLINI

C.F. SCRLCU63T13C573X

Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428

e-mail l.scarpellini@tin.it



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'



Esecuzione Immobiliare n° 88/2024



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

(Privacy)



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini



Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 16 novembre 2024 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Anagrafe, Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 27 gennaio 2025, descrivo quanto segue:

LOTTO UNICO

1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

1.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di appartamento con stallo auto, posto al piano primo di fabbricato condominiale, sito in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì, 10, interno 6.

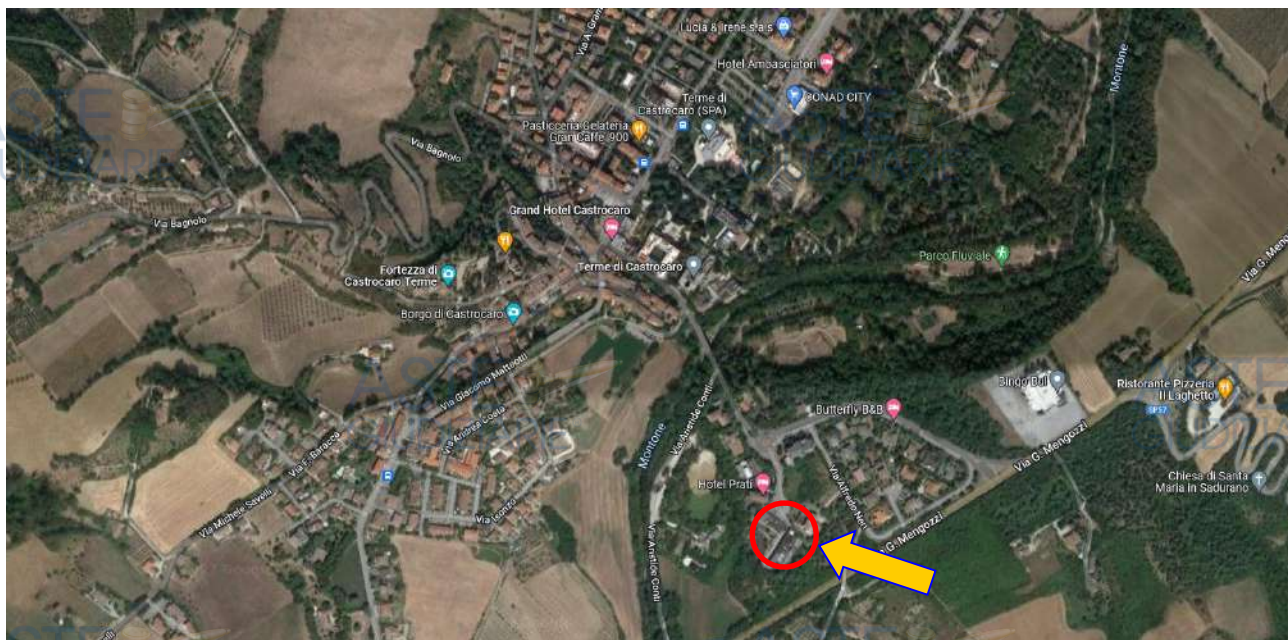


Immagine 1: collocazione dell'immobile residenziale a Castrocaro Terme

L'edificio si situa in zona storicamente edificata, posta nel bordo est del territorio urbanizzato di Castrocaro Terme, in comparto afferente il centro storico del capoluogo, attrezzato con strutture pubbliche e commerciali nelle vicinanze.

Alla data del sopralluogo l'unità pignorata si presentava in modo sufficientemente identificabile e distinta dalle altre proprietà.



Immagine 2: dettaglio dell'immobile residenziale a Castrocaro Terme

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Abitazione di tipo economico censita al Foglio 28, particella 248 subalterno 8, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, vani 3, superficie catastale totale 37,00 m², superficie catastale escluse aree scoperte 34,00 m², rendita catastale di € 240,15 sita in via Antonio Samorì, piano primo.
- Garage censito al Foglio 28, particella 351, subalterno 5, Zona Censuaria 1 Categoria C/6, Classe 1, consistenza 10 m², superficie catastale totale 10 m² e rendita catastale di € 54,23 sito in via Antonio Samorì piano primo.

A tali beni sono associati le quote di proprietà condominiali come da Codice Civile e da atti di individuazione catastale.

Il sedime di terreno su cui sorge l'edificio cui appartiene l'unità residenziale pignorata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 28 particella 248, Ente Urbano di m² 6832; Il sedime di terreno su cui sorge il posto auto pignorato, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 28 particella 351, Ente Urbano di m² 149.

1.2.1) COMMENTI

Lo stato dei luoghi è risultato sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale, ancorché abbastanza datata.

1.3) CONFINI

Il lotto cui appartiene il complesso condominiale al cui interno si situano le unità pignorate confina a nord, con viabilità pubblica di accesso (via Samorì) e su più lati con spazi pertinenziali al complesso.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13 maggio 2024 Rep. 1421/2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto relativamente all'appartamento ed al garage. Nel pignoramento non sono indicati i dati del catasto terreni relativi al sedime su cui sorge l'appartamento con garage.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO n. 11073/8049 del 26 giugno 2024

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicato.

1.4.1) COMMENTI

La mancata indicazione dei dati relativi al catasto terreni, come risultanti all'epoca, non comporta una insufficiente o equivoca individuazione degli immobili poiché la lettura completa dei dati del Catasto Fabbricati, si ritiene identifichi correttamente le parti oggetto di pignoramento.

Si rimanda comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione riguardante questi due aspetti.

1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso di cui è parte la compagine pignorata è sito in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, località Castrocaro Terme, in via Samorì, 10, interno 141.

L'edificio si situa in zona storicamente edificata, posta nel bordo est del territorio urbanizzato di Castrocaro Terme, in comparto afferente il centro storico del capoluogo, attrezzato con strutture pubbliche e commerciali nelle vicinanze.

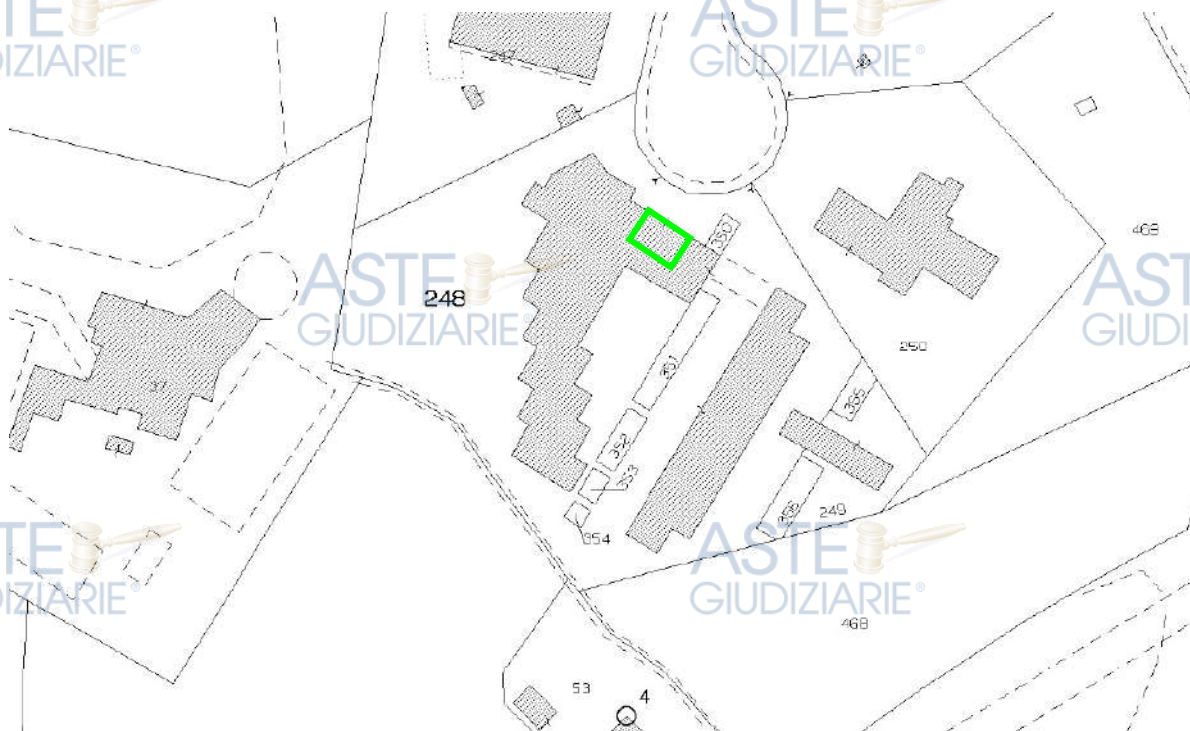


Immagine 3: estratto di mappa catastale con collocazione dell'immobile

Il condominio che contiene le unità pignorate è molto articolato sia planimetricamente che in elevato e consta di più corpi connessi con collegamenti pedonali, attraverso passerelle in cemento. Il fabbricato, la cui realizzazione risale alla fine degli anni 70 del secolo scorso, è realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e pareti di tamponamento esterne in muratura, intonacate al civile. Lo stato generale del complesso è piuttosto mediocre e sono evidenti, in più parti, segni di degrado, con sporcizia, usi impropri degli spazi, danneggiamenti ed elementi edilizi ed impiantistici gravemente ammalorati e spesso non efficienti.



Foto 1: complesso condominiale – vista da via Samori



Foto 2: dettaglio prospetto appartamento pignorato

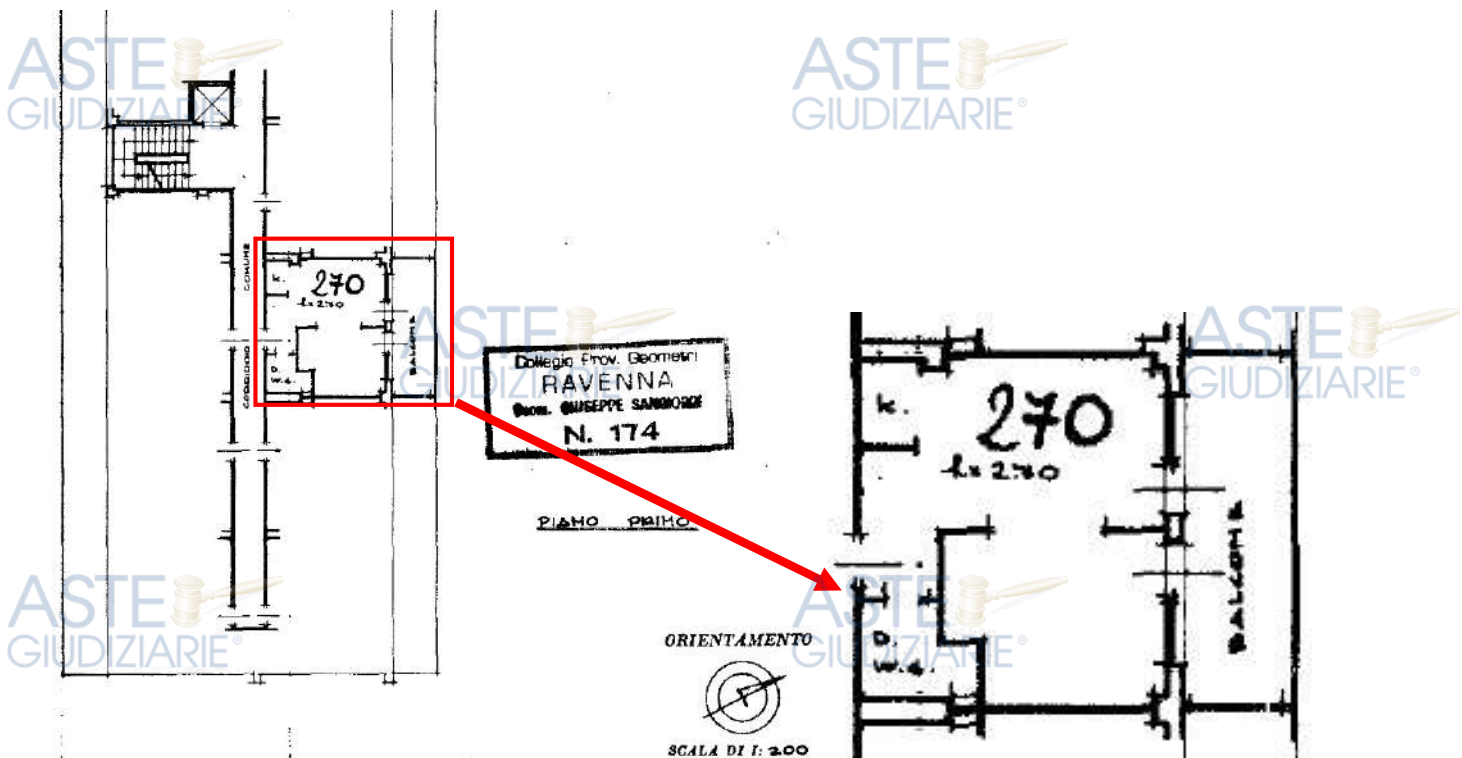


Immagine 4: planimetria catastale completa dell'unità residenziale, sviluppata fino ai collegamenti con scala di accesso al piano ed ascensore e ingrandimento del bilocale

L'unità abitativa pignorata è un piccolo bilocale con affaccio unicamente sul prospetto nord, ove si situano le porte-finestre della zona giorno e della camera da letto che si aprono su un terrazzo. Il bagno è cieco.

Essa è raggiungibile sia mediante scale che con ascensore, passando attraverso un atrio condominiale al piano terra.

L'organizzazione interna degli spazi è minimale, con ingresso su un piccolo disimpegno su cui si apre il bagno e da cui si accede alla zona giorno, con angolo cottura, direttamente connessa con la zona notte. Entrambi i vani si affacciano, come detto, su un terrazzo.

*Foto 3: accesso al piano con scale e ascensore**Foto 4: ingresso**Foto 5: bagno cieco**Foto 6: angolo cottura**Foto 7: vista zona giorno e spazio letto*

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle ceramiche con aspetto similarmo, utilizzate anche per il rivestimento della cucina e del bagno. Il terrazzo è invece pavimentato in piastrelle in gres.

Il portone di ingresso è in legno con chiusura di sicurezza, gli infissi interni sono in legno tamburato verniciato bianco, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri e sistema di oscuramento a tapparelle.

Nel bagno abbiamo lavabo, wc, bidet e box doccia; la lavatrice trova collocazione nell'angolo cottura, accanto agli altri elettrodomestici.

Le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete, ancorché datate: è presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e del gas con allaccio alle reti urbane, impianto telefonico (solo presa), ricezione televisiva, citofono. Relativamente a questi apprestamenti non è stato possibile verificare la situazione in modo più preciso, né sono state esibite certificazioni di conformità relative alle dotazioni. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler collocato in bagno mentre il riscaldamento viene gestito mediante elementi portatili ad alimentazione elettrica.



Foto 8: dettaglio spazio letto



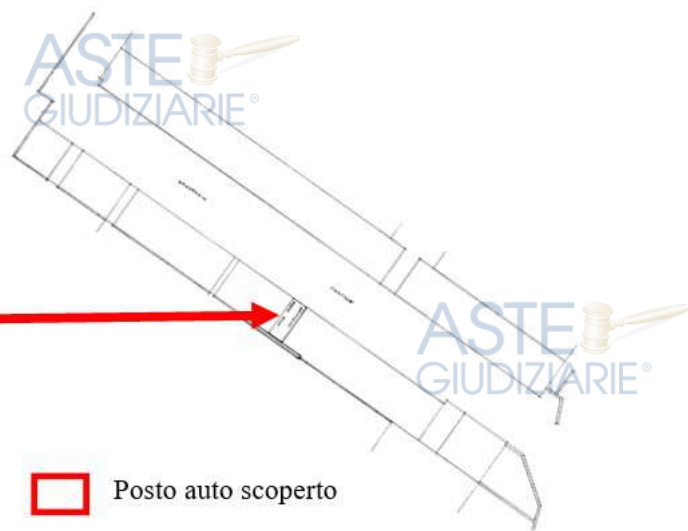
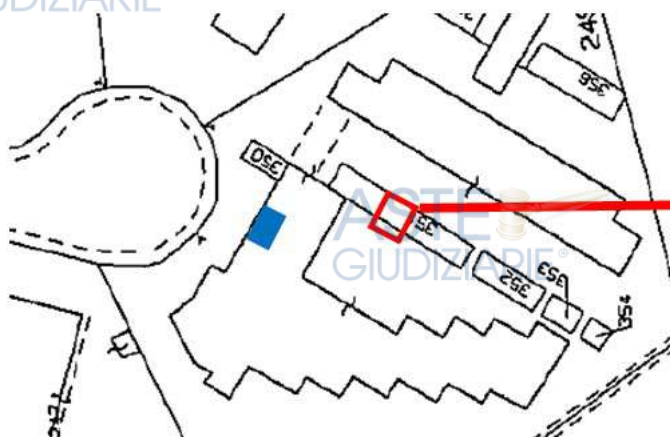
Foto 9-10: vista da est e da ovest sul terrazzo

Non sono state rilevate problematiche rilevanti dovute a dissesti strutturali quali crepe o lesioni, anzi in rapporto allo stato di endemico degrado che caratterizza gli esterni del complesso, l'appartamento mantiene una qualità edilizia più che sufficiente.

Nella zona retrostante il corpo di fabbrica cui appartiene l'appartamento pignorato, si situa anche un posto auto scoperto.

Lo spazio, semplicemente asfaltato e sommariamente identificato con segnaletica orizzontale a terra, è comodo e fruibile e può contenere anche veicoli di media taglia; meno agevole e più accidentato, per carenze manutentive, il percorso di accesso al posto auto attraverso le pertinenze condominiali.

Lo stallo, scoperto, sconta uno stato manutentivo della pavimentazione piuttosto mediocre, ed anche la presenza di uno scarico libero di acque provenienti dalla fioriera che ne configura il limite ovest, che ha creato un'orma di umidità di forma triangolare sul bordo in cemento.



Posto auto scoperto

Immagine 5: collocazione del posto auto: estratto di mappa e planimetria catastale



Foto 11: posto auto scoperto



Foto 12: posto auto – dettaglio scarico fioriera

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto valutate al lordo dei muri – è così articolata:

Appartamento	33,30 mq
Terrazzo	10,60 mq
Posto auto	10,00 mq

2) PROPRIETÀ IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutato e ad esso catastalmente correttamente intestati.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

COMPRAVENDITA – Atto del 29/5/2009, rogato dal notaio Papi Giorgio di Forlì, rep. 42279/15555, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 8/6/2009, all'art. 10707/6341.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Papi di Forlì, sono presenti le seguenti clausole relative a vincoli e patti inerenti l'immobile e le parti comuni.

In particolare all'articolo 2 è riportato quanto segue:

L'immobile viene venduto e rispettivamente acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, con ogni sua accezione, pertinenza, comunione, uso, azione, ragione, servitù attive e passive, se e come legalmente costituite, così come risultanti dall'atto di provenienza, nonché clausole e condizioni di cui al citato regolamento di condominio, con la precisazione da parte del sig. xx che l'intera area sulla quale sorge il complesso immobiliare di cui fa parte il bene e la sua pertinenza in oggetto, ha una superficie complessiva di mq. 7888, individuata a Catasto Terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole, Sezione di Castrocaro Terme e Terra del Sole, al Foglio 28 con le particelle 248 di mq 6832, 249 di mq 590, 350 di mq 36, 351 di mq 149, 352 di mq 68, 353 di mq 33, 354 di mq 24, 355 di mq 64, 356 di mq 92 e che il locale posto al piano terra individuato in Catasto al Foglio 28 con la particella 248 sub 173 è adibito a cabina ENEL, da cedere allo stesso, con le conseguenti servitù a favore del medesimo nelle parti comuni, di accesso e di passaggio di cavi elettrici di media e bassa tensione.

Altri riferimenti a precisazione dell'articolo 2 dell'atto di compravendita, sono evidenziati nel testo dell'atto ed anche riassunti nella nota di trascrizione del 8/6/2009 art. 10707/6341, di cui si riporta di seguito estratto della Sezione D.

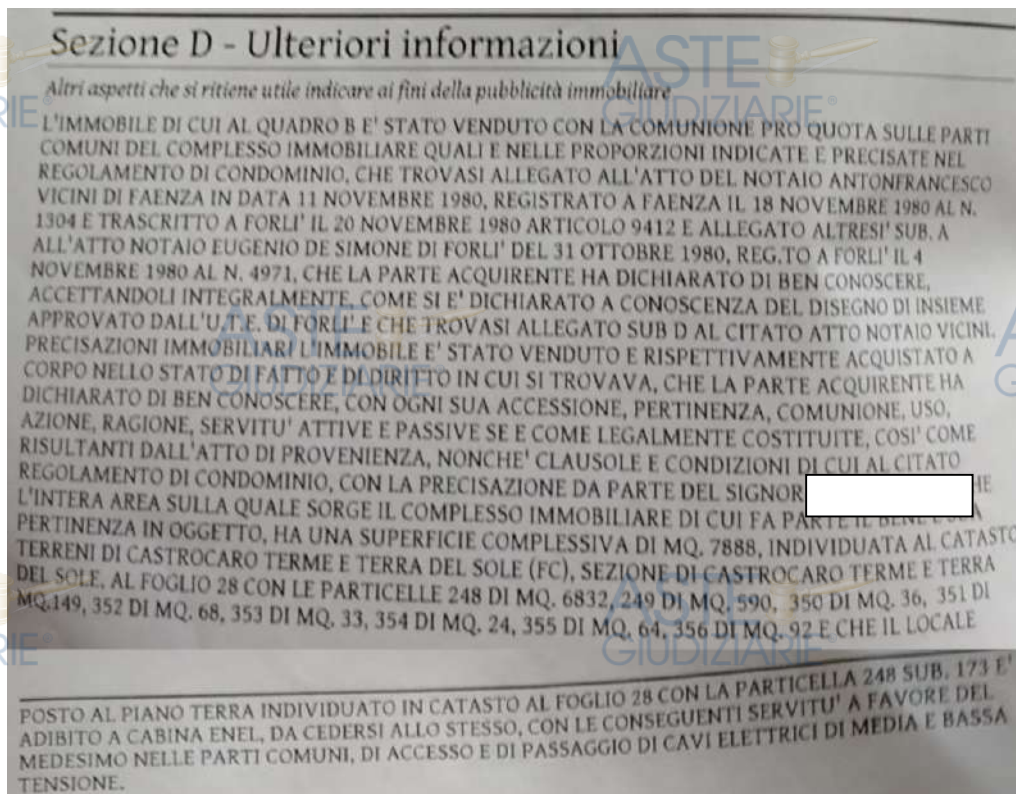


Immagine 6: estratto dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita – Sezione D

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Per definire il titolo antecedente si fa esplicito riferimento al Certificato Notarile redatto dal Dott. Notaio Carmelo Candore, di Arcisate (VA) in data 27/6/2024:

b)	[REDACTED]	(FC) il
04/0		divenne
proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita		
del 15/01/2001 ricevuto dal Notaio Raspanti Maria Assunta,		
in Forli' (FC), numero 172777 di repertorio, trascritto		
presso l'Agenzia del Territorio di Forli' in data 19/01/2001		
ai numeri 1108/750, da	[REDACTED]	(EE) il
03/01/1942, codice f		Deria
Bonamici nata a Forlimpopoli (FC) il 04/12/1940, codice		
fiscale: BNMDRE40T44D705L.		

Immagine 7: estratto dalla certificazione notarile – precedenti proprietà

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni alle quali si debba sopperire.

5) STATO DI POSSESSO

L'esecutato occupa l'unità pignorata ove risulta residente. Non sono stati reperiti contratti di affitto o comodato relativi all'immobile.

Tale situazione è risultata riscontrata dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì il cui esito è riassunto nella certificazione acquisita il 13 marzo 2025.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Nell'atto di compravendita sono elencati patti già illustrati.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

Appartamento e posto auto scoperto in complesso condominiale. L'area ed il manufatto insediato non risultano assoggettati a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati degli strumenti urbanistici comunali vigenti non si evincono particolari elementi gravanti sul lotto cui afferisce l'unità immobiliare che peraltro appartiene al perimetro urbanizzato.

Secondo la Tavola "Valutazione Paesistico V1" del Piano Operativo Comunale (POC) il lotto in cui si situano le unità pignorate appartiene alle *zone di tutela dal paesaggio fluviale* (art. 17c del piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP)

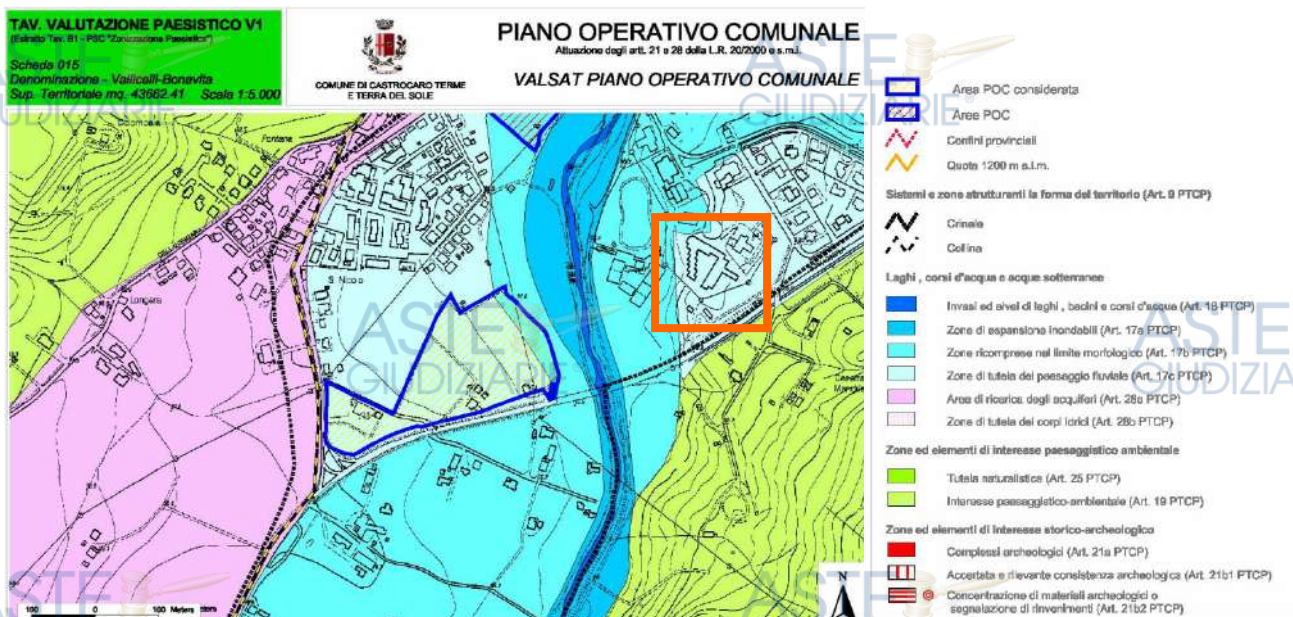
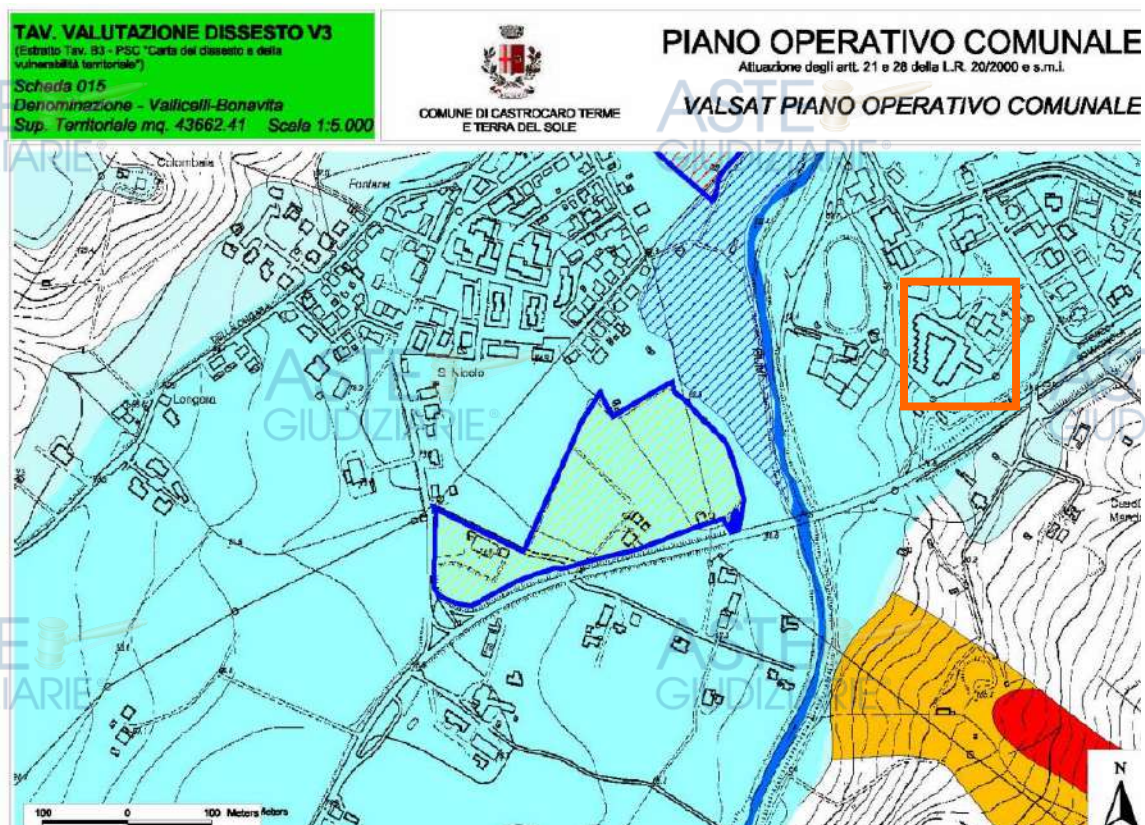


Immagine 9: estratto dalla Tavola Valutazione Paesistica V1 del POC e legenda

Nella Tavola "Valutazione Forestale V2" del Piano Operativo Comunale (POC) il lotto in cui si situano le unità pignorate non ha alcuna caratterizzazione particolare.

Secondo la Tavola "Valutazione Dissesto V3" del Piano Operativo Comunale (POC) il lotto in cui si situano le unità pignorate appartiene alle zone ed elementi caratterizzati da *potenziale instabilità* ed in particolare alla *zona dei conoidi di deiezione*



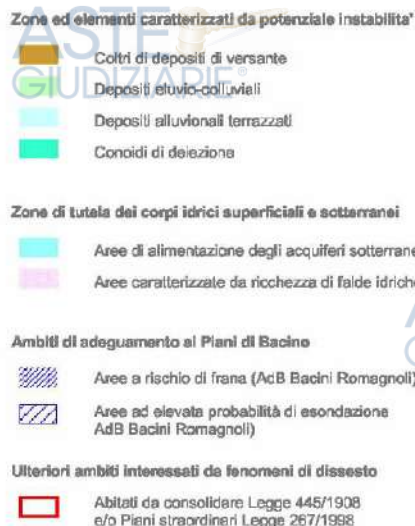


Immagine 10: estratto dalla Tavola Valutazione Dissesto V3 del POC e legenda

Secondo la Tavola "Valutazione dei Sistemi Urbani V4" del Piano Operativo Comunale (POC) il lotto in cui si situano le unità pignorate appartiene agli *ambiti urbani consolidati*.

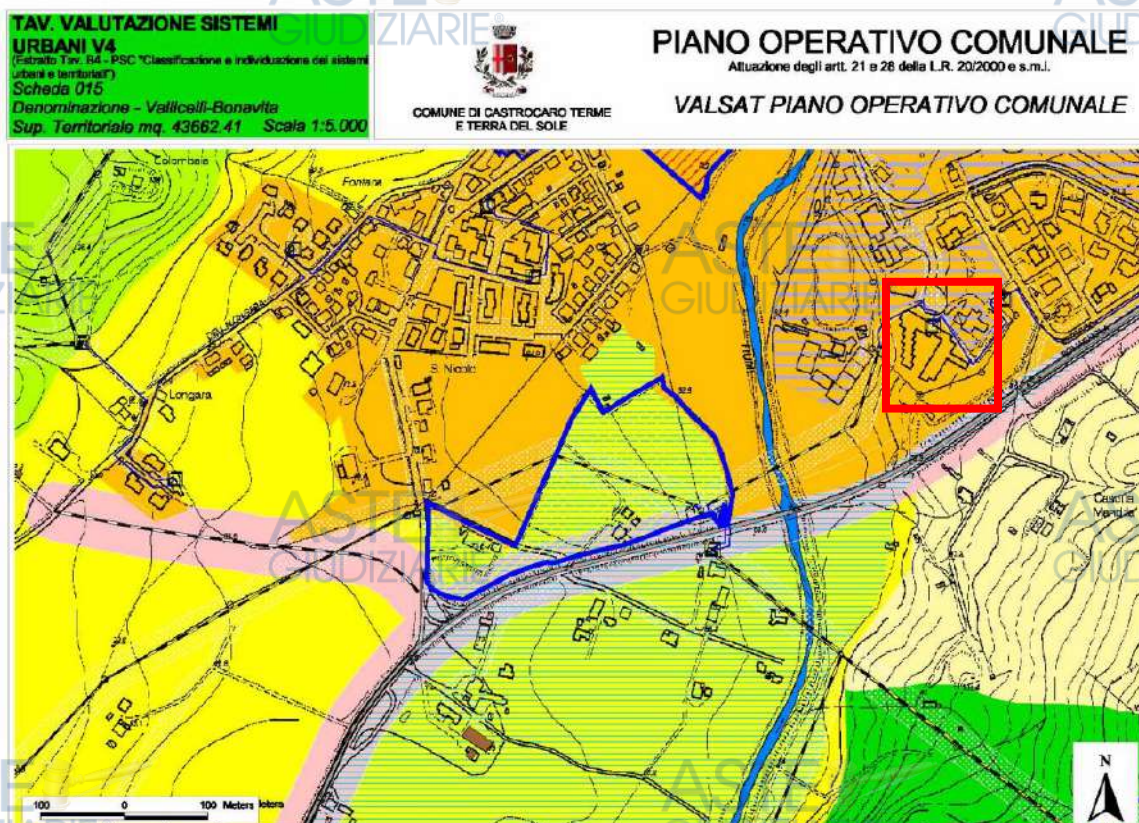




Immagine 11: estratto dalla Tavola Valutazione Sistemi Urbani V4 del POC e legenda

Secondo la Tavola "Valutazione dell'Inquinamento Elettromagnetico V5" del Piano Operativo Comunale (POC) il lotto in cui si situano è lambito da linee elettriche a media tensione.

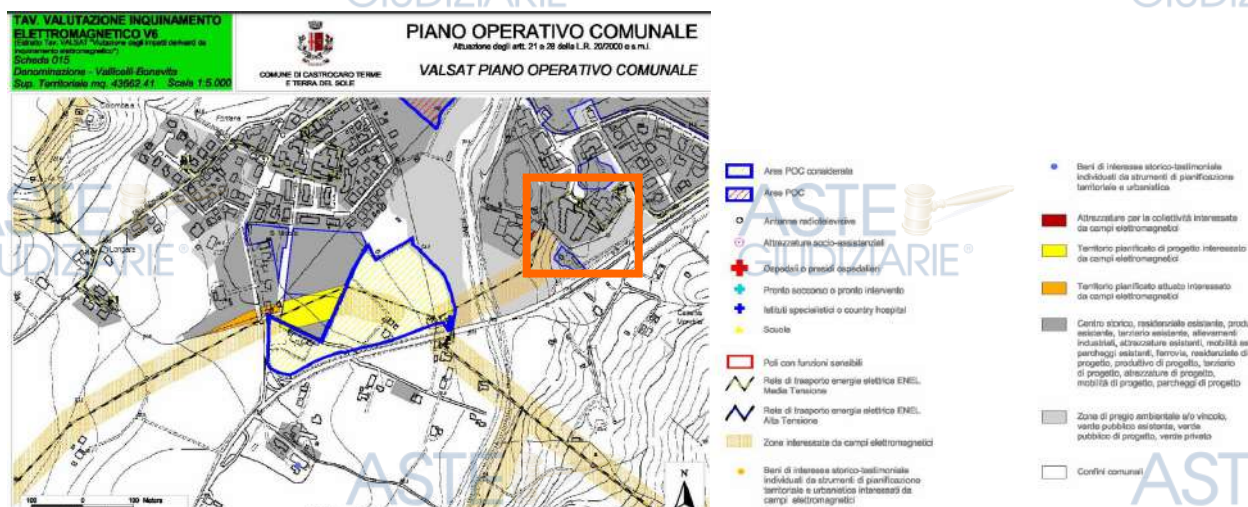


Immagine 12: estratto dalla Tavola Valutazione Inquinamento Elettromagnetico V5 del POC e legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra evidenziati sulle potenzialità edilizie dei beni pignorati è trascurabile.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'appartamento con garage sorge in condominio denominato "Residence Hotel Castrocaro", è amministrato, per nomina giudiziale, dalla Dott.ssa Sara Pennacchi

L'Amministratrice ha fornito copia del regolamento condominiale da cui non si evincono

vincoli particolari gravanti sull'immobile pignorato; detto regolamento si riferisce all'intero complesso (invero piuttosto articolato), descrive le proprietà condominiali e ne regola l'uso comune in conformità con gli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

L'appartamento pignorato partecipa al condominio per 5,68 millesimi, mentre il posto auto scoperto per 0,97 millesimi.

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili, sono quelle desumibili dai documenti in atti.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'Amministratrice ha comunicato che, a tutto il 5 aprile 2025, la situazione debitoria dell'esecutato, nei confronti del condominio, era di 6.231,65 €

Verificato lo stato dei luoghi, si assume cautelativamente un costo annuo per gestione e manutenzioni, a carico della parte proprietaria, escluse utenze, di 2.000,00 €/anno, di cui circa 1.000,00 € per oneri condominiali.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nel vigente Strumento Urbanistico del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, l'area su cui sorge l'immobile condominiale cui appartengono le unità pignorate, ricade all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato ed in particolare *negli Ambiti del Territorio Consolidato - Subambiti A10-C – Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.*



Immagine 13a: estratto dallo strumento urbanistico vigente a Castrocaro Terme e Terra del Sole

LEGENDA

- LIMITE TERRITORIO URBANIZZATO
- LIMITE COMPARTI
- LIMITE RISPETTO CIMITERIALE

- FABBRICATI
- PARTICELLE CATASTALI

- CENTRO STORICO
- A - PORZIONI URBANE DA CONSIDERARE SATURE
- AC - ATTREZZATURE PER LA COLLETTIVITA'
- B - PORZIONI URBANE PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E SERVIZI, PREVALENTEMENTE EDIFICATE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA
- B1-PE3 - ATTIVITA' RESIDENZIALI ESISTENTI ALL'INTERNO DI SUB-AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI
- D3-B - ATTIVITA' ALBERGHIERE ESISTENTI ALL'INTERNO DI SUB-AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ART. 3.20 DEL RUE
- D1-B - ATTIVITA' PRODUTTIVE E RICREATIVE ESISTENTI ALL'INTERNO DI SUB-AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- C - PORZIONI URBANE PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E SERVIZI, PREVALENTEMENTE EDIFICATE A BASSA DENSITA' EDILIZIA
- E - PORZIONI URBANE PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E SERVIZI, SULLA BASE DI COMPARTI E/O SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI DEL PREVIGENTE PRG
- PE2 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DA COMPLETARE
- PE3 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SOGGETTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE ALL'EPOCA DELL'ADOZIONE DEL PRG
- PARCHEGGI
- F - PORZIONI URBANE DESTINATE A VERDE PRIVATO E PERTINENZIALE AGLI EDIFICI CIRCOSTANTI
- VERDE DI RISPETTO
- VERDE PUBBLICO
- NUOVI AMBITI PSC
- VIABILITA' DI PROGETTO
- RISPETTO STRADALE
- TE1 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO TERZIARIO (DIREZIONALE, TURISTICO, ALBERGHIERE), ESISTENTI SATURE
- TE2 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO TERZIARIO (DIREZIONALE, TURISTICO, ALBERGHIERE), ESISTENTI (TOTALMENTE O PREVALENTEMENTE EDIFICATI)

Immagine 13b: legenda estratta dallo strumento urbanistico vigente a Castrocaro Terme e Terra del Sole

12. Sub - ambiti A10-C

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere

I sub-ambiti C comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia in zone a clivometria variabile adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- U1 Residenza
- U2 Residenza collettiva
- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- U9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U10 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- U11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- U13 Artigianato dei servizi agli automezzi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento

Immagine 14a: estratto dalle norme urbanistiche – prima parte

- U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di
- U19 Attività sanitarie
- U20 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- NC = Nuova costruzione
- AM = Ampliamento
- RI = Ricostruzione
- D = Demolizione
- MO = Manutenzione Ordinaria
- MS = Manutenzione Straordinaria
- RC = Restauro e Risanamento conservativo
- RE = Ristrutturazione Edilizia
- CD = Cambio di destinazione d'uso

Indici e parametri edilizi	
Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:	
UF max	0,45 mq/mq.
Q max	35% della SF o = Q preesistente se superiore
H max	7,50 mt. o = H preesistente se superiore
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	2
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	m. 5,00 dal filo stradale
SP	>= 40%
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

Condizioni e limiti agli interventi
Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie isolate a villa, villino, villa bifamiliare, schiera. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

Immagine 14b: estratto dalle norme urbanistiche – seconda parte

COMMENTI

Le potenzialità urbanistiche offerte all'edificio sono quelle già utilizzate nell'intervento di costruzione che ha condotto all'attuale stato dei luoghi, realizzato, sfruttando quindi le metrature disponibili; ora pertanto sono possibili solo operazioni manutentive senza incremento di volumi e superfici utili.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Per quanto riguarda i beni – appartamento in condominio e posto auto, in via Samorì, 10 interno 141 - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Castrocara Terme e Terra del Sole sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia nr. 69 del 26/7/1977 e successiva variante nr. 59 del 4/6/1980.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 15/11/1991 nr. 239, prot. 2607, relativa alle parti comuni del complesso.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla ditta costruttrice o all'esecutato, attuale proprietaria.

10.2) ABITABILITÀ

Per l'intero complesso cui appartengono le unità pignorate è stata rilasciata abitabilità in

data 2/7/1980, pratica 86 prot. 3606.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento, per quanto è stato possibile esaminare è risultato conforme ed anche il posto auto, per quanto è stato possibile esaminare, è risultato conforme.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

L'unità pignorata è risultata sostanzialmente conforme, non si rileva la necessità di sanatorie, né sono state reperite presso l'amministrazione comunale, pratiche di condono e/o regolarizzazione di abusi in corso.

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui si è provveduto a redigere tale atto, prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 7/4/2025; da tale elaborato si evince che il fabbricato è di classe energetica G – consumo annuo 328,41 Kwh/m²/anno,

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Ancorché la documentazione catastale sia abbastanza datata ed il complesso sia privo di quadro dimostrativo (che sarebbe opportuno redigere), con riferimento alle singole unità pignorate non risultano necessità di aggiornamenti catastali.

15) CAMBI D'USO

Nulla: gli immobili (appartamento e posto auto scoperto) sono adibiti in conformità agli usi autorizzati.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale di tali immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Per l'edificio la stima viene riferita all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (cantine, garage, ecc).

L'estensione commerciale dei vari immobili viene poi rapportata a valori generali di riferimento, questi valori generali sono opportunamente adattati ai singoli immobili oggetto della presente, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione, della consistenza del bene e della situazione occupazionale.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Si considera, ai fini della presente relazione estimativa, il valore di 82.400,00 € (cui corrisponde un valore unitario di 1.900,00 €/mq circa), attribuito al complesso pignorato nell'atto della compravendita del 29/5/2009, comunque in condizioni di mercato molto diverse da ora.

Di interesse come fonte di riferimento sono anche i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con i valori più attuali disponibili, relativi al secondo semestre 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: CASTROCARO TERME T.SOLE

Fascia/zona: Centrale/CASTROCARO TERME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.º 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

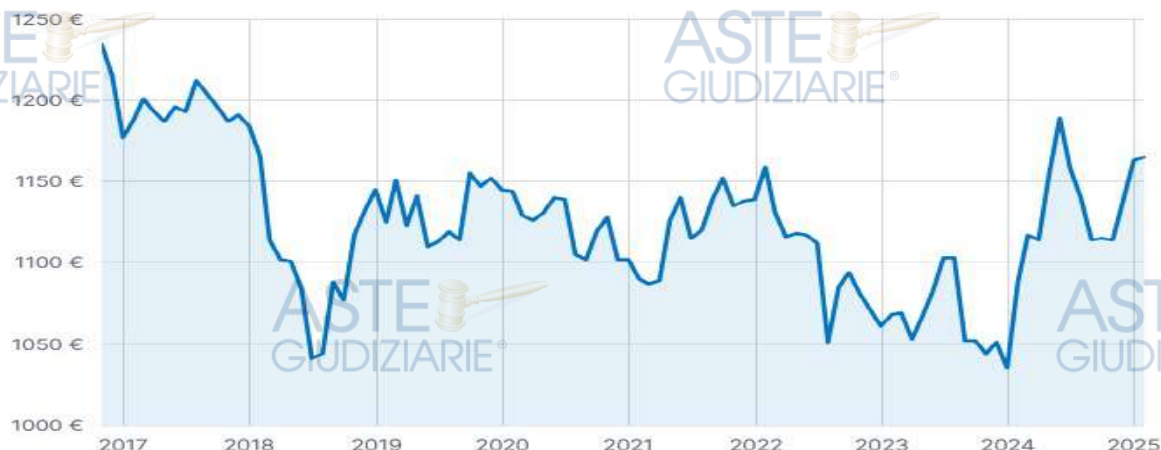
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1550	L	4,4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,2	4,4	L
Box	NORMALE	770	950	L	3,1	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4,3	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Castrocaro Terme – Terra del Sole – abitazioni di tipo economico.
fonte Agenzia del Territorio

Di rilievo anche le statistiche sugli andamenti recenti del mercato immobiliare a Castrocaro Terme e Terra del Sole, fornite dagli operatori immobiliari.



A Febbraio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.165 al metro quadro, con un aumento del 7,08% rispetto a Febbraio 2024 (1.088 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 1.189 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.035 al metro quadro.

Tabella 2: Andamento recente del mercato immobiliare a Castrocaro Terme e Terra del Sole – fonte Agenzie Immobiliari

Mercato Immobiliare a Castrocaro Terme e Terra del Sole

ultimo aggiornamento venerdì 7 marzo 2025

Castrocaro Terme e Terra del Sole, con una popolazione di 6.335 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 24 Km da Cesena. Dista circa 8 Km da Forlì.

Solamente circa il 2% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 305 annunci immobiliari, di cui 286 in vendita e 19 in affitto, con un indice complessivo di 48 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Castrocaro Terme e Terra del Sole è compreso tra 1.015 €/m² e 1.470 €/m² per la compravendita e tra 3,7 €/m² mese e 5,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.335 €/m²) è di circa il 37% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.125 €/m² ed è anche di circa il 35% inferiore alla quotazione media provinciale (2.055 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 94). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Le quotazioni a Castrocaro Terme e Terra del Sole sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 920 €/m² e 1.730 €/m².

Dinamica dei prezzi a Castrocaro Terme e Terra del Sole e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-1,11%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Castrocaro Terme e Terra del Sole, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semindipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 16% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var. % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.300 /m²	€ 8 /m² mese	+10,71% (↑)	🔍 appartamenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa indipendente	€ 1.400 /m²		-0,51% (↓)	🔍 case indipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
casa semindipendente	€ 1.150 /m²		-16,36% (↓)	🔍 case semindipendenti in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole
villa	€ 1.500 /m²		+2,86% (↑)	🔍 ville in vendita a Castrocaro Terme e Terra del Sole

Tabella 3: Valori immobiliari di riferimento per tipologia edilizia a Castrocaro Terme – Terra del Sole
fonte Agenzie Immobiliari

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari per appartamenti - abitazioni simili per collocazione (Castrocaro Terme) tipologia (appartamenti in condominio) e consistenza (metrature commerciali simili a quelle in esame).

Di seguito vengono illustrate alcune proposte immobiliari reperite nel presente periodo:

**Trilocale via Giacomo Matteotti 37, Castrocaro Terme e Terra del Sole**
Castrocaro Terme e Terra del Sole • Via Giacomo Matteotti

€ 50.000

3

loca

53 m²

superficie

1

bagno

2

piano



SPESA CONDOMINIO

€ 15/mese

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE

1980

STATO

Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

CLIMATIZZATORE

Autonomo, caldo

EFFICIENZA ENERGETICA

G

≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione

APPARTAMENTO A CASTROCARO

CASTROCARO - Appartamento con due camere da letto, soggiorno con angolo cottura e bella vista sulle colline forlivesi. Al secondo piano, vi si accede attraverso un terrazzo coperto di proprietà, su cui affaccia la porta d'ingresso e la porta finestra della camera da letto singola. Appena entrati ci si trova nella sala con angolo cottura. Dalle due finestre della sala è possibile ammirare un bel paesaggio sulle colline in lontananza. Una porta conduce al disimpegno della zona notte, in cui troviamo il bagno con doccia, una camera matrimoniale e la singola. Appartamento appena ristrutturato internamente, con rivestimenti nuovi, bagno e sanitari totalmente rivisti, doppi vetri su tutte le finestre. La palazzina è dotata di un'area comune con aiuole alberate e spazi relax esterni con panchine.

Caratteristiche

IMMOBILE **GARANTITO**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

CONTRATTO

TIPOLOGIA

SUPERFICIE

LOCALI

PIANO

TOTALE PIANI EDIFICIO

DISPONIBILITÀ

TIPO PROPRIETÀ

ALTRE CARATTERISTICHE

Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio

VASS4 - 19/03/2022

Vendita

Appartamento

53 m² - Vedi dettaglio

3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

2°

4 piani

Libero

Intera proprietà, classe immobile media

Balcone Impianto tv centralizzato Giardino comune

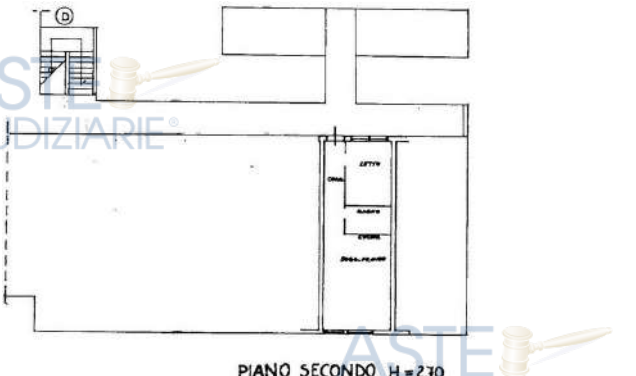
Infissi esterni in doppio vetro / legno Esposizione doppia

valore unitario 940,00 €/mq circa posizione prossima, dimensione correlabile, tipologia e finiture migliori

Bilocale via Flavio Biondo, Castrocaro Terme e Terra del Sole
Castrocaro Terme e Terra del Sole - Via Flavio Biondo

€ 28.000

2 locali 60 m² 1 bagno 2 piano



PIANO SECONDO H=2,70

Descrizione

BILOCALE DA RISTRUTTURARE
CASTROCARO TERRE DEL SOLE

Appartamento bilocale da ristrutturare posto al secondo piano in palazzina. L'alloggio ha il proprio ingresso su disimpegno e consta di: camera da letto, bagno e soggiorno con cucina a vista. L'unità immobiliare necessita di ristrutturazione e pertanto è possibile riconfigurare gli spazi interni, ottimizzando l'abitabilità rispetto lo stato di fatto.

Caratteristiche

IMMOBILE GARANTITO	Dati certificabili, documentazione completa - Vedi dettaglio
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	VAS28CASTRO - 08/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	60 m ²
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina a vista
PIANO	2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata Esposizione esterna Impianto tv singolo Giardino comune Infissi esterni in vetro / legno

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Da ristrutturare
EFFICIENZA ENERGETICA	 = 175 kWh/m ² anno

valore unitario 470,00 €/mq circa posizione prossima, dimensione correlabile, tipologia e finiture migliori

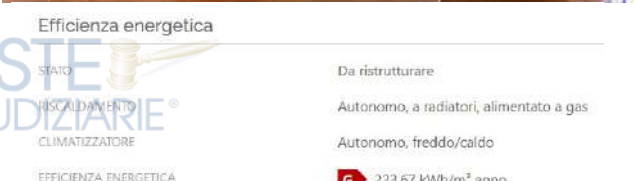
Immagine 15a: proposte immobiliari per appartamenti a Castrocaro Terme

Ci sono poi due proposte immobiliari riferibili al medesimo complesso cui appartengono le unità pignorate:

Bilocale via Antonio Samori, Castrocaro Terme e Terra del Sole
Castrocaro Terme e Terra del Sole - Via Antonio Samori

€ 29.000

2 locali 55 m² 1 bagno 1 piano



Efficienza energetica

STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	 = 233,67 kWh/m ² anno

Descrizione

VENDESI BILOCALE ZONA CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

Riferimento A1-007 a Castrocaro Terme e Terra del Sole in zona tranquilla e lontana dal traffico al primo piano si vende un bilocale con entrata indipendente, composto da sala con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno, terrazzo che percorre tutto l'appartamento, riscaldamento autonomo, posto auto scoperto di proprietà. Classe G-EP=233,67.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	A1-007 - 24/02/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	55 m ²
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone Impianto tv singolo Giardino comune Infissi esterni in vetro / metallo Esposizione doppia

SPESE CONDOMINIO € 30/mese

valore unitario 530,00 €/mq circa stesso complesso, dimensione simile, tipologia e finiture simili

Bilocale via Antonio Samori, Castrocaro Terme e Terra del Sole
 Castrocaro Terme e Terra del Sole • Via Antonio Samori

€ 23.000

2

40 m²

1

1

locali
 superficie
 bagno
 piano

Vedi 17 foto

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentazione elettrica
EFFICIENZA ENERGETICA	255,88 kWh/m ² anno

Descrizione

BILOCALE A CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE

Riferimento A1-017 a Castrocaro Terme e Terra Del Sole in zona tranquilla e lontana dal traffico, disponiamo di un bilocale posto al primo piano, in buone condizioni, composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e camera da letto matrimoniale. Il riscaldamento autonomo e a induzione mentre l'acqua è condominiale. Infine di proprietà dell'appartamento è presente un posto auto scoperto assegnato. Classe G - EP=253,88.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	A1-017 - 18/06/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	40 m ²
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	1
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media
ALTRE CARATTERISTICHE	Balcone Impianto tv singolo Arredato Infissi esterni in doppio vetro / metallo Esposizione doppia
SPESE CONDOMINIO	€ 40/mese

valore unitario 575,00 €/mq circa stesso complesso, dimensione simile, tipologia e finiture simili

Immagine 15b: proposte immobiliari per appartamenti a Castrocaro Terme nello stesso complesso ove si situa l'unità pignorata

Altri riferimenti di interesse possono essere desunti da vendite giudiziarie, anche qui, riferite ad immobili appartenenti al complesso ove si situa l'appartamento pignorato.

Lo scrivente ha curato in passato la stima di un immobile nello stesso complesso e di tipologia simile, in qualità di esperto per l'esecuzione 59/2020. L'unità, il cui valore era stato stimato, nell'aprile 2022, pari a 30.000,00 €, è stata venduta con procedura giudiziale nel gennaio 2023, al prezzo di 26.500,00 € (pari a circa 530,00 €/mq).

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, STALLE, SCUDERI...
 9 Via Antonio Samori, 10-Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

PREZZO BASE € 36.000,00
 Offerta minima € 27.000,00

Planimetria-FD-BI-285-2018-1.jpg

Dati relativi alla Vendita

DATA E ORA UDIZIENZA	08/06/2022 ore 10:00
TIPO DI VENDITA	senza incanto
MODALITÀ DI VENDITA	Asincrona telematica
TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTE	07/06/2022 ore 12:00

Allegati

- ORDINANZA
- AVVISO
- PERIZIA

Dati relativi al lotto		
plena proprietà di appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, con posto auto scoperto in corpo distaccato al piano primo, del fabbricato condominiale denominato "Condominio Residence Hotel Castrocara", Corpo C, Int. 69, Classe Energetica "F", composto di quattro vani (soggiorno con cucina in nicchia, disimpegno, camera da letto, bagno) di complessivi mq. 58 ca. con balcone di mq. 9 ca. e posto auto di mq. 10 ca. al piano 1; l'unità non risulta allacciata alla linea gas-metano; libero.		
INDIRIZZO Via Antonio Samorì, 10, Castrocara Terme e Terra del Sole (FC)	LOTTO LOTTO UNICO	NUMERO BENI 2
GENERE IMMOBILI	CATEGORIA IMMOBILI - IMMOBILE RESIDENZIALE	VALORE DI STIMA -

Dati relativi ai beni		
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO plena proprietà di appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, con posto auto scoperto in corpo distaccato al piano primo, del fabbricato condominiale denominato "Condominio Residence Hotel Castrocara", Corpo C, Int. 69, Classe Energetica "F", composto di quattro vani (soggiorno con cucina in nicchia, disimpegno, camera da letto, bagno) di complessivi mq. 58 ca. con balcone di mq. 9 ca. e posto auto di mq. 10 ca. al piano 1; l'unità non risulta allacciata alla linea gas-metano; libero.		
INDIRIZZO Via Antonio Samorì, 10, Castrocara Terme e Terra del Sole (FC)	PIANO T	DISPONIBILITÀ -
VANI 4	METRI QUADRI 58 mq	CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

valore unitario 620,00 €/mq circa stesso complesso, dimensione simile, tipologia e finiture simili

Immagine 16: vendita giudiziale per appartamenti nello stesso complesso ove si situa l'unità pignorata

Dati relativi alla Vendita		
DATA E ORA UDIENZA 08/06/2022 ore 10:00	TIPO DI VENDITA senza incanto	MODALITÀ DI VENDITA Asincrona telematica
LUOGO DELLA VENDITA -	LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTE -	TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTE 07/06/2022 ore 12:00
PREZZO BASE € 30.000,00	OFFERTA MINIMA € 27.000,00	RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00
DEPOSITO CAUZIONALE 15% del prezzo offerto	DEPOSITO IN CONTO SPESE -	
Dettaglio procedura e contatti		
TRIBUNALE Forlì	TIPO PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80	RUOLO 285 / 2018
GIUDICE Santoro Fabio	RECAPITI -	EMAIL -
DELEGATO ALLA VENDITA Sangiorzi Stefania (Procede alle operazioni di vendita)	RECAPITI Tel/ 054334275	EMAIL stefania@avvsangiorzi.it
CUSTODE GIUDIZIARIO Sangiorzi Stefania (Gestisce la visita del bene)	RECAPITI Tel/ 054334275	EMAIL stefania@avvsangiorzi.it

Si è infine provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso abitazione, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente come di seguito evidenziato in tabella:

APPARTAMENTO	1,00	nessuna riduzione – riferimento prezzo appartamenti economici
TERRAZZO	0,50	riduzione convenzionale
POSTO AUTO SCOPERTO	0,50	rapporto tra il valore unitario per appartamenti e quello per posto auto

Tabella 4: coefficienti di perequazione tra superfici

Le quote di parti condominiali in possesso si intendono sinteticamente ricomprese nei valori assunti. Cio premesso si ha:

Appartamento	33,30 mq
Terrazzo	10,60 mq
Posto auto	10,00 mq

La superficie commerciale di riferimento dell'immobile risulta quindi:

$$S_{COMM. IMM}: 33,30 + (10,60 \times 0,50) + (10,00 \times 0,5) = 43,60 \text{ mq}$$

16.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente di quelli esposti nella tabella 1 allegata più sopra, per abitazioni economiche in stato di manutenzione normale, è suggerito dalla tabella dei valori immobiliari medi rilasciata dall'Agenzia delle Entrate un range di valori compreso tra 950,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

I valori proposti leggermente più alti rispetto alle proposte commerciali individuate, che oscillano tra i 470,00 €/mq ed i 940,00 €/mq, ma mentre i valori di Agenzia delle Entrate sono ovviamente mediati su tutti i fabbricati di Castrocaro Terme, nelle proposte commerciali illustrate è stato possibile concentrare meglio l'analisi su immobili simili per caratteristiche a quello oggetto di pignoramento. In questo senso si ritengono più affidabili e centrate le valutazioni provenienti dalle proposte commerciali reperite, tre delle quali poi riferite ad appartamenti dello stesso complesso.

Il valore indicato nell'atto di compravendita del settembre 2009 pari a circa 1.900,00 €/mq risulta meno legato alle attuali dinamiche di mercato.

Per i beni in esame occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Il fabbricato in cui si situano le unità pignorate, si situa in posizione tranquilla, al bordo sud est di Castrocaro Terme in zona prevalentemente residenziale ma anche con alberghi, non distante dal Centro Storico.
- Il condominio è un complesso molto grande ed articolato, in pessimo stato manutentivo, caratterizzato in più parti da segni di degrado, con sporcizia, usi impropri degli spazi, danneggiamenti ed elementi edilizi ed impiantistici gravemente ammalorati e spesso non efficienti.
- L'appartamento è piccolo ma organizzato, lo stato di manutenzione è discreto, le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete ma datate e non sempre efficienti.
- Il posto auto è scoperto, con la pavimentazione leggermente ammalorata e non è amplissimo; poco agevole e più accidentato, anche per carenze manutentive, il percorso di accesso al posto auto attraverso le pertinenze condominiali.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere quale valore di riferimento, all'interno dei range suggeriti, il valore unitario di 600,00 €/mq; tale valore è sinteticamente comprensivo anche

delle partecipate proprietà condominiali.

Si provvede quindi a determinare il valore del lotto:

$V_{COMM IMM} = 43,60 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 26.160,00 \text{ €}$ arrotondato a **26.000,00 €**

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili pignorati sono di piena proprietà dell'esecutato pertanto non sono necessarie ipotesi di divisione.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

Il complesso di cui è parte la compagine pignorata è sito in comune di Castrocara Terme e Terra del Sole, località Castrocara Terme, in via Samorì, 10, interno 141. L'edificio si situa in zona storicamente edificata, posta nel bordo est del territorio urbanizzato di Castrocara Terme, in comparto afferente il centro storico del capoluogo, attrezzato con strutture pubbliche e commerciali nelle vicinanze.

Il condominio che contiene le unità pignorate è molto articolato sia planimetricamente che in elevato e consta di più corpi connessi con collegamenti pedonali, attraverso passerelle in cemento. Il fabbricato, la cui realizzazione risale alla fine degli anni 70 del secolo scorso, è realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e pareti di tamponamento esterne in muratura, intonacate al civile. Lo stato generale del complesso è piuttosto mediocre e sono evidenti, in più parti, segni di degrado, con sporcizia, usi impropri degli spazi, danneggiamenti ed elementi edilizi ed impiantistici gravemente ammalorati e spesso non efficienti.

L'unità abitativa pignorata è un piccolo bilocale con affaccio unicamente sul prospetto nord, ove si situano le porte-finestre della zona giorno e della camera da letto che si aprono su un terrazzo. Il bagno è cieco. Essa è raggiungibile sia mediante scale che con ascensore, passando attraverso un atrio condominiale al piano terra. L'organizzazione interna degli spazi è minimale, con ingresso su un piccolo disimpegno su cui si apre il bagno e da cui si accede alla zona giorno, con angolo cottura, direttamente connessa con la zona notte. Entrambi i vani si affacciano, come detto, su un terrazzo.

I pavimenti di tutti i locali sono in piastrelle ceramiche con aspetto similmarmo, utilizzate anche per il rivestimento della cucina e del bagno. Il terrazzo è invece pavimentato in piastrelline in gres. Il portone di ingresso è in legno con chiusura di sicurezza, gli infissi

interni sono in legno tamburato verniciato bianco, gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri e sistema di oscuramento a tapparelle. Nel bagno abbiamo lavabo, wc, bidet e box doccia; la lavatrice trova collocazione nell'angolo cottura, accanto agli altri elettrodomestici.

Le dotazioni impiantistiche sono sufficientemente complete, ancorché datate: è presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e del gas con allaccio alle reti urbane, impianto telefonico (solo presa), ricezione televisiva, citofono. Relativamente a questi apprestamenti non è stato possibile verificare la situazione in modo più preciso, né sono state esibite certificazioni di conformità relative alle dotazioni. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler collocato in bagno mentre il riscaldamento viene gestito mediante elementi portatili ad alimentazione elettrica.

Non sono state rilevate problematiche rilevanti dovute a dissesti strutturali quali crepe o lesioni, anzi in rapporto allo stato di endemico degrado che caratterizza gli esterni del complesso, l'appartamento mantiene una qualità edilizia più che sufficiente.

Nella zona retrostante il corpo di fabbrica cui appartiene l'appartamento pignorato, si situa anche un posto auto scoperto. Lo spazio, semplicemente asfaltato e sommariamente identificato con segnaletica orizzontale a terra, è comodo e fruibile e può contenere anche veicoli di media taglia; meno agevole e più accidentato, per carenze manutentive, il percorso di accesso al posto auto attraverso le pertinenze condominiali. Lo stallo, scoperto, sconta uno stato manutentivo della pavimentazione piuttosto mediocre, ed anche la presenza di uno scarico libero di acque provenienti dalla fioriera che ne configura il limite ovest, che ha creato un'orma di umidità di forma triangolare sul bordo in cemento.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto valutate al lordo dei muri – è così articolata:

Appartamento	33,30 mq
Terrazzo	10,60 mq
Posto auto	10,00 mq

L'immobile è al momento occupato dall'esecutato.

L'analisi degli andamenti dei canoni di locazione a libero mercato in zona, consente di quantificare un corrispettivo per l'affitto mensile potenziale in 160,00 €/mese; i valori suggeriti da Agenzia delle Entrate (3,2 – 4,4 €/mese per mq) sono in coerenza con tale valutazione.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Viene previsto un unico lotto in ragione della relazione funzionale tra appartamento e garage oggetto di pignoramento.

20) STATO CIVILE

L'esecutato, di cittadinanza serba, dagli atti di anagrafe risulta di stato civile libero.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'esecutato risulta residente presso l'unità pignorata a far data dal 24/1/2006, come da certificazione storica di residenza rilasciata dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITTE SUGLI IMMOBILI

Nulla.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo tutti i beni intestati o cointestati a persona fisica la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

24) NOTE CONCLUSIVE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

L'Esperto Stimatore

Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Aprile 2025