

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**Esecuzione immobiliare R.G. N° 60/2024**  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. SANTORO FABIO

promossa da

**PURPLE 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.328 6905341



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 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 (Dott.sa Raggi Micaela) ed i debitori son stati poi avvisati con raccomandate R.R., spedite in data 25/11/2024 agli indirizzi desunti dall'atto di pignoramento.

La data per l'inizio delle operazioni peritali era stata fissata per il giorno 09/01/2025 alle ore 9,30 ed il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del Signor [REDACTED].

**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 San Mauro Pascoli, località San Mauro Mare, Via Giovanni da Verazzano n.13.

**2.2) DATI CATASTALI**

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di San Mauro Pascoli, Catasto Fabbricati

- Foglio 1, particella 723, sub.12, Cat. A/3
- Foglio 1, particella 723, sub.9, Cat. C/6

**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 03/04/2024 Rep.1163, corrispondo a quelli indicati nella nota di trascrizione (R.g.7655, R.p.5542 del 06/05/2024) e sono i seguenti:



DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
1	723	12	A/3	5 vani	/
1	723	9	C/6	10mq	/

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 San Mauro Mare, Via Giovanni da Verrazzano n.13, realizzato verso la metà degli anni '70 ed elevantesi su 3 piani fuori terra (oltre al seminterrato e sottotetto).

L'edificio presenta una struttura mista intelaiata in muratura portante, con solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco tinteggiato: la copertura è a falda spiovente, parapetti ai balconi con muretti in c.a. e porzioni con ringhiere in ferro.

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

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo/rialzato, interno 3, accessibile dal vano scale comuni, ed è così composto: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone. Al piano seminterrato è presente un vano ripostiglio/cantina ed un posto auto.

Le finiture interne sono originali dell'epoca di costruzione: i vani risultano interamente intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono miste in monocottura/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 dell'appartamento sono sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico-sanitario autonomo, alimentato a gas con radiatori e caldaia internai: alla data del sopralluogo appaiono visivamente a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono nel complesso medio-buone e la superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 86.

#### **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, ed alcune foto, più significative, si includono di seguito.



Vista esterna del fabbricato



Angolo cottura



Soggiorno-pranzo



## Bagno e 2 camere da letto



### Cantina/ripostiglio e posto auto



### **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 comproprietà ai soggetti esegutati per quote diverse: 1/2 di proprietà a [REDACTED], e la restante quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

#### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

La quota di 1/6 di proprietà ciascuno dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] è stata devoluta per legge con successione in morte di [REDACTED], deceduto il 10/11/2012, n.182874 Vol.88888 presentata il 24/06/2019: relativamente a detta successione, risulta trascritta un'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 29/07/2013 rep.8028/4620 (Notaio Montanari Riccardo in Cervia).

Con atto di compravendita Notaio Marco Gori in Cesenatico, Rep.27454/7623 del 26/05/2004, i Signori [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, l'appartamento in oggetto.

#### **3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Con atto di compravendita Notaio Porfiri Antonio in Cesena, Rep.147099/25459 del 11/01/2000, veniva acquistata la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dalla Società "MARE BLU SRL".



**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 06/05/2024: dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì in data 13/01/2025, 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 10/06/2004 – Reg. part. 2434 - Reg. gen. 10629

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale Notaio Marco Gori Rep.27455/7624 del 26/05/2004

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2018 - Reg. part. 4495 - Reg. gen. 6592

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.793 del 20/03/2018

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2018 - Reg. part. 4495 - Reg. gen. 6592

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.793 del 20/03/2018

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di PURPLE SPV S.R.L.

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

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

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano particolari omissioni fiscalmente rilevanti, ad eccezione della successione menzionata in precedenza, sulla quale risulta ancora trascritta un'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 29/07/2013.



**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 dai Signori ██████████, ██████████ e dal figlio. 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 05/05/2023 (n.2179-serie 3T), per la durata di 4 anni, valido fino al 01/05/2023, oltre tacito rinnovo di 4 anni.

**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 "Palazzina MARE BLU n.2" .

**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, secondo quanto riferito, non risultano esserci interventi straordinari da sostenere e spese straordinarie.

Indicativamente le spese annuali fisse di gestione dell'unità si aggirano intorno ai 500/600€ annui (acqua, 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 San Mauro Pascoli, sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- la costruzione della palazzina è stata autorizzata con Permesso n.131 del 18/11/1974;
- in data 08/06/1976 è stata dichiarata abitabile;
- è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n.1021 del 05/06/1990 per modifiche prospettiche ed interne alle parti comuni condominiali.

**12.2) REGOLARITA' EDILIZIA**

La sottoscritta CTU ha estratto copia dei progetti autorizzativi e complessivamente, per l'unità oggetto di pignoramento, ne ha riscontrato la regolarità (vedi l'allegata planimetria).

**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, per l'immobile oggetto di pignoramento non risultava essere presente l'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta CTU ha provveduto a redigerlo: identificativo n°02706-676736-2025.

Gli originali saranno depositati in cancelleria.

**16) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI**



**DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

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

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

L'immobile è già accatastato come menzionato in precedenza.

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

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

<b>TABELLA COMPARABILI</b>	
<b>COMPARABILE e relativa S.E.L.</b>	<b>PREZZO al MQ</b>
<b>COMPARABILE A</b> BILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 78 PREZZO RICHIESTO € 170.000 San Mauro Mare, Via Marco Polo	<b>€ 2.180,00</b>
<b>COMPARABILE B</b> TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 78 PREZZO RICHIESTO € 190.000 San Mauro Mare, Via Marco Polo	<b>€ 2.436,00</b>
<b>COMPARABILE C</b> TRILOCALE SUPERFICIE commerciale MQ 70 PREZZO RICHIESTO € 140.000 San Mauro Mare, Via S. Caboto	<b>€ 2.000,00</b>



<p><b>O.M.I. 2° sem. 2024</b></p> <p>Zona suburbana – San Mauro Mare</p> <p><b>ABITAZIONI CIVILI NORMALI</b></p> <p>VALORE DI MERCATO €/MQ min 1750 max 2400</p> <p>VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 7,4 - max 10,2</p>	<p>NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE UN VALORE TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO di</p> <p><b>€ 2.075,00</b></p>
<b>PREZZO MEDIO RICONTRATO</b>	<b>€ 2.172,75</b>

### 19.3) **DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO**

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

#### APPARTAMENTO con posto auto e cantina

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
<b>APPARTAMENTO</b>	63,00	1,00%	63,00
<b>BALCONE</b>	27,80	0,50%	13,90
<b>CANTINA e POSTO AUTO P.seminterrato</b>	18,00	0,50%	9,00
<b>TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq</b>			<b>85,90</b>

### 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 2.150,00 €/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  $2.150,00 \times 1 = 2.150,00$  €/mq

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

--- per cui  $2.150,00\text{€/mq} \times 1 = 2.150,00$  €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 2.150,00 €/mq



### **19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO**

APPARTAMENTO con posto auto e cantina

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	86	2.150,00	184.900,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 184.900,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 184.900,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 18.490,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 166.410,00

**Valore arrotondato euro 166.000,00 (centosesantaseimila/00)**

**20) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVEDA 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 pignorato per l'intera quota di 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 San Mauro Mare, Via Giovanni da Verrazzano n.13.

L'oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo/rialzato, interno 3, accessibile dal vano scale comuni, ed è così composto: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e balcone. Al piano seminterrato è presente un vano ripostiglio/cantina ed un posto auto.

Le finiture interne sono originali dell'epoca di costruzione, gli impianti sono sottotraccia, con impianto elettrico classico, impianto termico-sanitario autonomo, alimentato a gas con radiatori e caldaia interni.



Le condizioni complessive di manutenzione sono medio-buone e la superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 86.

- Valore di vendita euro 166.000,00 (centosetaseimila/00)

- Valore locativo mensile euro 600 (con riferimenti da valori OMI), locato attualmente ad euro 6.000,00 annui (seimila/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**

Si riporta quanto reperito dalle ricerche effettuate presso i relativi uffici anagrafe:

il signor ██████ risulta vedovo (così come già dichiarato nel 2004 alla data del rogito d'acquisto); i signori ██████ e xxxxxxxxx risultano coniugati (nel regime della comunione legale dei beni); il signor ██████ risulta coniugato nel regime della separazione de3i beni.

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

Come menzionato in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento risultava alla data del sopralluogo occupato dai signori ██████ e ██████: dalla ricerca effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Mauro Pascoli (e come riferito anche dagli stessi alla data del sopralluogo) vi risultano entrambi residenti assieme a ██████.

**26) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA**



**FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)**

Sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano trascritte domande giudiziali.

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

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

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

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

La sottoscritta provvede a depositare copia completa per via telematica.

**ALLEGATI:**

Documentazione fotografica, planimetria, Allegato A

Cesena, il 27/03/2025

Il C.T.U.

*Balestri Geometra Linda*

