

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**Esecuzione immobiliare R.G. N° 33/2022**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

promossa da



contro



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**LOTTO A – LOTTO B**

**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 28/11//2022 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.**

La data dei sopralluoghi è stata concordato telefonicamente con il custode nominato, ed è stata spedita raccomandata RR in data 28/12/2022 (presso l'indirizzo notificato in pignoramento) al soggetto esecutato, con le comunicazioni per il primo accesso all'immobile. A causa di un'abbondante nevicata non è stato possibile eseguire i sopralluoghi nella data comunicata, ma concordati successivamente assieme al soggetto esecutato:

- Lotto A: in data 27/01/2023 il sopralluogo è avvenuto regolarmente alle ore 9,30, alla presenza del custode nominato e della moglie dell'esecutato;
- Lotto B: in data 08/02/2023 il sopralluogo è avvenuto regolarmente alle ore 11,30, alla presenza del custode nominato e del soggetto esecutato.



**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.**

**2.1) IDENTIFICAZIONE**

PIENA PROPRIETA' 1/1

su APPARTAMENTO CON GARAGE E SERVIZI,  
sito in Forlì, via Giuseppe Mazzatinti civ. 64.

**2.2) DATI CATASTALI**

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 219, particella 855, sub.1, categoria A/3  
via Giuseppe Mazzatinti n.64, piano T-1

- Foglio 219, particella 855, sub.3, categoria C/6  
via Giuseppe Mazzatinti n.64, piano T

Il terreno su cui sorge l'edificio che ricomprende anche l'unità immobiliare sopraccitata risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 219, particella 855, ENTE URBANO di mq 730

*L'unità gode dei diritti sulle parti comuni, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C., e precisamente sub. 4 (portico al piano terra, vano cantina interrato...) e sub.5 (corte), beni comuni non censibili, come meglio rappresentato nel quadro dimostrativo ed elenco subalterni.*

### **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 11/01/2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
219	855	1	A/3	8 vani	€ 805,67
219	855	3	C/6	43mq	€ 222,08

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.3433, R.p. n.2479 del 01/03/2022) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
219	855	1	A/3	8 vani	/
219	855	3	C/6	43mq	/

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

## **2.4) BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina plurifamiliare, divisa in 2 ingressi distinti e disposta su tre piani fuori terra: precisamente, l'unità in questione è sita in via Giuseppe Mazzatinti al civico 64, ed è composta da appartamento disposto su un unico livello al piano primo con servizi e garage al piano terra.

La costruzione dell'intero edificio risale ai primi anni '80, presenta una struttura mista in muratura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco non tinteggiato: la copertura è a falda spiovente, con grondaie e pluviali in lamiera di rame, i parapetti dei balconi sono in parte con ringhiere ed in parte in muratura.

L'ingresso avviene dalla corte comune, completamente recintata sul fronte strada e sui confini laterali, con cancello pedonale e carrabile.

Al piano terra, da portico e vano scala comune con un'altra unità immobiliare, si accede ai servizi ed agli appartamenti (appartamento oggetto di pignoramento distinto al sub.1, piano primo, e appartamento distinto al sub. 2, al piano secondo e sottotetto). Al piano interrato è presente un vano cantina comune, accessibile però esclusivamente dal disimpegno facente parte dell'unità al piano terra.

L'appartamento è così composto: vano ingresso, cucina, soggiorno con balcone, un terrazzo verandato, disimpegno, 3 camere da letto, wc, bagno e balcone.

La destinazione catastale del piano terra è a servizi, mentre sul posto è stato ricavato un piccolo appartamento, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, wc ed 1 camera da letto.

Entrambe le unità risultano internamente intonacate e tinteggiata sia alle pareti che ai soffitti, le pavimentazioni così come i rivestimenti ai servizi igienici e nelle zona cucina sono in piastrelle di monocottura/ceramica, in legno nella zona notte del piano primo, porte interne in legno tamburate, porte di ingresso alle unità in legno, infissi in legno con vetro singolo al piano primo e vetrocamera al piano terra, avvolgibili in pvc.

Gli impianti sono autonomi per l'intera unità, sottotraccia, di tipo classico, impianto termico-sanitario con 2 caldaie (una per ogni appartamento), radiatori: in generale parrebbero a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono normali vista l'epoca di realizzazione e la superficie commerciale è di mq 230 complessivi.

## Foto satellitare



### **2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale.

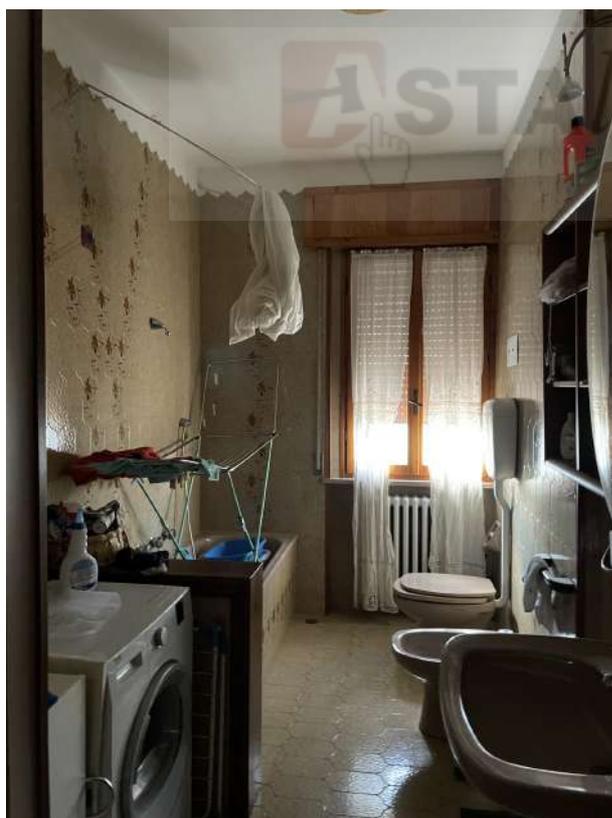
E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, ed alcune foto, più significative, si includono di seguito.

#### Vista esterna del fabbricato





Piano primo – Cucina



Bagno principale



Camera matrimoniale



Piano terra - Letto

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

**3.1) PROPRIETA'**

Il bene pignorato risulta oggi in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Donazione a rogito del Notaio Maria Assunta Raspanti in Forlì del 07/03/1985, rep.77781.

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

L'atto di donazione risulta antecedente al ventennio.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotto Certificato Notarile, a firma del Notaio Massimo Di Paolo di Genova, redatto in data 02/05/2022.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili e, precisato con non sono risultate ulteriori note, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/06/2009

Reg. part. 6595 - Reg. gen. 11256, Notaio Torroni Alessandro di Forlì rep.8464/4848 del 09/06/2009 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili a Forlì

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2019

Reg. part. 2007 - Reg. gen. 11485, CORTE DI APPELLO di Firenze  
rep.352/2019 del 16/04/2019, per 250.000,00€  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in Bagno di Romagna e Forlì

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2022 - Reg. part. 2479 - Reg. gen. 3433

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Rep.5/2022 del 05/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Bagno  
di Romagna e Forlì

**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. Si allegano assieme al quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

**7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla moglie, dal figlio e dalla madre del soggetto esecutato, a titolo gratuito.

E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

**8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI 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**

Come citato nell'atto di provenienza del bene (atto di donazione Notaio Dott. Maria Assunta Raspanti in Forlì), gli immobili sono stati donati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio e pertinenza, e con la comunione in ragione di una metà su tutte le parti dell'edificio comuni per legge, ivi compresa l'area coperta e scoperta annessa.

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

Non si rilevano particolari vincoli del tipo in oggetto.

**8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non si rilevano particolari vincoli di PRG.

**9) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Non si rileva l'esistenza di particolari formalità, vincoli od oneri, nemmeno di tipo condominiale (ad eccezione delle parti comuni dell'intero immobile ai sensi e per gli effetti dell'art 1117 e seguenti del C.C.).

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

Per quanto riferito l'intero immobile non risulta in condominio costituito e non è presente

amministratore condominiale. Spese fisse di gestione non sono presenti, ad eccezione della quota per l'illuminazione delle parti comuni che si aggira attorno ai 10€ al mese.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';**

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

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI**

**13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

In data 02/05/2023 la sottoscritta CTU aveva fatto richiesta di accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune di Forlì: purtroppo, a seguito degli eventi alluvionali avvenuti pochi giorni dopo la richiesta, il Comune ha comunicato l'indisponibilità ed irreperibilità degli atti stessi.

Gli atti accertati erano i seguenti:

- Licenza n.398 del 13/05/1975 e variante n.84 del 14/01/1981;
- Agibilità n.266 del 02/05/1981

Le uniche planimetrie visionabili relative all'unità oggetto di pignoramento sono quelle catastali, risalenti al 26/02/1985.

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

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

**13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare al piano primo risulta conforme, ad eccezione del balcone sull'ingresso il quale è

stato verandato.

Al piano terra invece (a destinazione servizi) sono stati ricavati degli ambienti abitativi, creando al posto del vano garage una camera da letto ed un servizio igienico, al posto del wc una cucinetta, ed il locale destinato a sgombero è un soggiorno. Sono state conseguentemente modificate anche le relative aperture esterne.

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

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, le difformità sono state rilevate solo rispetto alle planimetrie catastali.

Ciò detto, non è possibile stabilire se sia necessario un ripristino dei luoghi e/o eventuale pratica di Sanatoria in quanto non si è potuto visionare l'ultimo titolo edilizio autorizzato.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie e valutazioni presso gli uffici comunali competenti con proprio tecnico di fiducia.

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

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile in oggetto non risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto:

identificato al n°02706-462960-2023, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria F - EP 239,83 Kwh/m2/anno.

Sarà depositato telematicamente e l'originale sarà depositato presso la cancelleria.

**17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Il certificato APE era necessario e non presente: si è provveduto a redigerlo.

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

L'unità immobiliare è accatastata come già citato e le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi. Si ritiene di non dover eseguire alcuna variazione catastale in quanto al momento non è possibile stabilire se sia necessario un ripristino dei luoghi e/o eventuale pratica di Sanatoria.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);**

#### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali

dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Periferia
Tipologia immobiliare	Plurifamiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Muratura mista intelaiata a più piani fuori terra
Dimensioni	Medio/grandi
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione principale - investimento

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

## **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.**

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

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

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A QUADRILocale SUP. COMMERCIALE MQ 150 PREZZO RICHIESTO € 180.000 San Martino in Strada	€ 1.200,00

<p>COMPARABILE B APPARTAMENTO CON GARAGE/P. AUTO SUP. COMMERCIALE MQ 125 PREZZO RICHIESTO € 170.000 Parco Urbano, San Martino in Strada</p>	<p>€ 1.360,00</p>
<p>COMPARABILE C APPARTAMENTO CON GARAGE/P. AUTO SUP. COMMERCIALE MQ 137 PREZZO RICHIESTO € 160.000 Viale dell'Appennino, San Martino in Strada</p>	<p>€ 1.168,00</p>
<p>O.M.I. 2° sem. 2022 Zona periferica/San Martino in Strada ABITAZIONI CIVILI NORMALI</p> <p>VALORE DI MERCATO €/MQ min 1450 max 1700</p> <p>VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 5,4 max 6,6</p>	<p>NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.575,00</p>
<p><b>PREZZO MEDIO RICONTRATO</b></p>	<p><b>€ 1.325,75</b></p>

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

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

### **APPARTAMENTO CON GARAGE E SERVIZI**

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
APPARTAMENTO P.1°	170,74	1,00%	170,74
BALCONI E TERRAZZI	33,34	0,50%	16,67
SERVIZI P.TERRA	93,03	0,50%	46,52
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq</b>			<b>233,93</b>

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.300,00 €/MQ

### **20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ**

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui  $1.300 \times 1 = 1.300,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE NORMALI

coeff. Utilizzato 0,9 --- per cui  $1.300,00\text{€/mq} \times 0,9 = 1.170,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.150,00 €/mq

### **20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO**

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	230	€ 1.150,00	€ 264.500,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE € 264.500,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ///

ONERI SANATORIA URBANISTICA ///

STATO DI POSSESSO ///

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI ///

VALORE DI STIMA CORRETTO ///

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) - € 26.450,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO = € 238.050,00

- Valore arrotondato euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

- Valore locativo euro 750,00/mensili (settecentocinquanta/00)

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

L'immobile risulta in proprietà di 1/1 del soggetto esecutato.

**22) 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 una palazzina plurifamiliare: l'unità in questione è sita in via Giuseppe Mazzatinti al civico 64, ed è composta da appartamento al

piano primo con servizi e garage al piano terra.

La costruzione dell'intero edificio risale ai primi anni '80.

L'ingresso avviene dalla corte comune, completamente recintata sul fronte strada e sui confini laterali, con cancello pedonale e carrabile.

L'appartamento è così composto: vano ingresso, cucina, soggiorno con balcone, un terrazzo verandato, disimpegno, 3 camere da letto, wc, bagno e balcone.

La destinazione catastale del piano terra è a servizi, mentre sul posto è stato ricavato un piccolo appartamento, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, wc ed 1 camera da letto.

Le condizioni di manutenzione sono normali vista l'epoca di realizzazione e la superficie commerciale è di mq 230 complessivi.

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

Si è ritenuto di creare due lotti, il presente è il lotto A.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**



**25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI**

Sono stati acquisiti presso i relativi uffici comunali i certificati anagrafici dai quali risulta che il soggetto esecutato si è separato dalla moglie in data 15/02/2023.

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

Come detto in precedenza, alla data del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata al piano terra dalla madre del soggetto esecutato, mentre al piano primo dalla moglie e dal figlio.

**27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL**



**CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)**

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

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

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.



# LOTTO B

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.**

## **2.1) IDENTIFICAZIONE**

PIENA PROPRIETA' 1/1

su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SERVIZIO,  
sito in Bagno di Romagna, località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6.

## **2.2) DATI CATASTALI**

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Bagno di Romagna:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 109, particella 18, sub.2, categoria A/4

località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6, piano S1 – T – 1 – 2

- Foglio 109, particella 18, sub.3, categoria C/2

località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6, piano S1 – T

Il terreno su cui sorge l'edificio risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 109, particella 18, ENTE URBANO di mq 1330.

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. tra cui in particolare la **CORTE COMUNE**, distinta al Foglio 109, p.lla 18, sub 1, bene comune non censibile, comune ai sub.2-3.

## **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 11/01/2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
109	18	2	A/4	13 vani	€ 599,55
109	18	3	C/2	55mq	€ 150,55

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.3433, R.p. n.2479 del 01/03/2022) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
109	18	2	A/4	13 vani	/
109	18	3	C/2	55mq	/

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

#### **2.4) BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di fabbricato di civile abitazione con servizio in adiacenza, sito in un podere denominato "Le Farniole di sopra" con un'area caratterizzata da zone boscate: raggiungibile a mezzo di strada bianca, particolarmente impervia, che si diparte per circa 1.200metri dalla strada Comunale "60" (di crinale tra il Bidente di Ridracoli e quello di Pietrapazza), a sua volta a circa 1 ora d'auto da Bagno di Romagna e 40 minuti da Santa Sofia.

Le prime documentazioni dell'immobile risalgono alla metà del 1500.

Sia la costruzione principale che il servizio (dalle dimensioni più ridotte) presentano struttura in muratura portante in pietra arenaria a vista, riquadrature in pietra alle aperture, copertura in legno a falde spioventi, manto in coppi (molti dei quali risultano danneggiati e dislocati), grondaie e pluviali in lamiera di rame.

La corte su cui sorgono, in parte delimitata con staccionata in legno e muretti, è un bene comune non censibile, esclusiva all'abitazione e servizio.

Il fabbricato principale è così composto:

- piano terra, zona giorno, accessibile direttamente dalla corte sia dalla loggia, e da qui direttamente nel vano cucina, pranzo e granaio, che dalla scalinata d'ingresso principale, con vano scale d'accesso agli altri piani, piccolo ripostiglio, servizio igienico e dispensa; su questo livello, accessibili dall'esterno, sono presenti anche un fienile/pollaio ed un forno in muratura;
- al piano primo sono presenti 4 camere da letto, un servizio igienico ed un piccolo

ripostiglio;

- al piano sottotetto sono presenti 4 vani ad uso ripostiglio (2 adibiti a camera da letto);
- il piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dalla loggia, è adibito a servizi/cantina.

I piani abitativi risultano internamente intonacati e tinteggiati alle pareti, con porzioni lasciate in sasso a vista, solai in legno con pavimentazioni del piano terra in cotto, mentre sono in legno nella zona notte e sottotetto, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, gli infissi sono in legno con vetro semplice, scuretti interni, porte interne ed esterne in legno.

La dotazione impiantistica è limitata allo stretto necessario: impianto di riscaldamento con camini e stufette a legna (sono presenti dei radiatori ma necessita verificarne l'allaccio), produzione di acqua calda sanitaria solo nei bagni e mediante stufe a legna, punti di erogazione acqua e relativi scarichi limitati in corrispondenza dei due bagni e cucina con approvvigionamento da probabile pozzo, impianto elettrico con generatori/batterie e piccolo impianto fotovoltaico composto da 6 pannelli: nel complesso parrebbero funzionanti ma necessitano di verifica.

Il servizio in adiacenza è rimasto "allo stato grezzo", senza impianti, infissi etc...

Le condizioni di manutenzione complessive sono discrete e la superficie commerciale è di mq 650.

Foto satellitare



## **2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, ed alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Vista esterna del fabbricato



Piano terra – Cucina



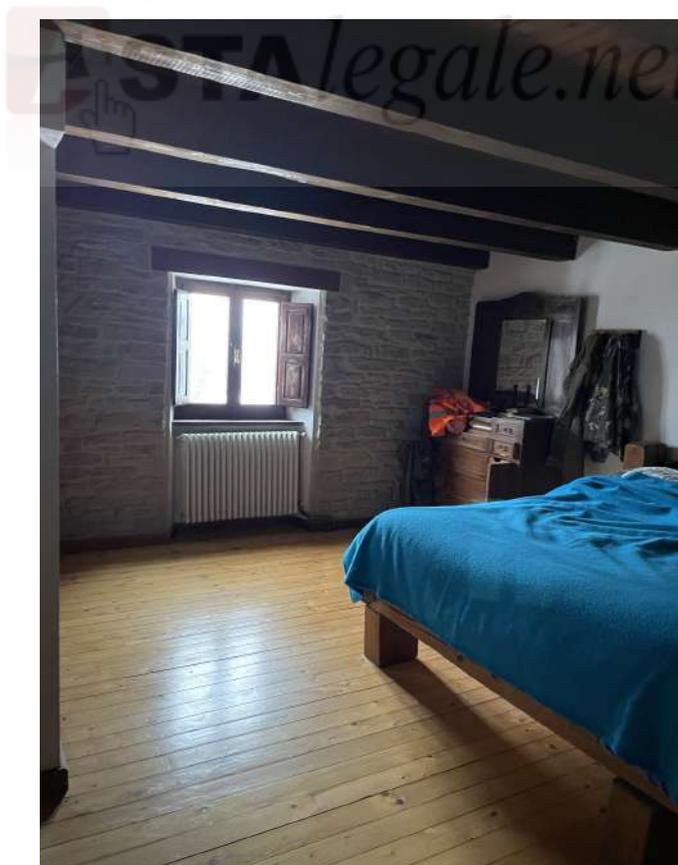
Sala



Bagno piano terra



ingresso - vano scale



Camera da letto



Cantina



Servizio

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

**3.1) PROPRIETA'**

Il bene pignorato risulta oggi in piena proprietà al soggetto esecutato.

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

In data 29/01/1990 a rogito Notaio Papi Giorgio in Forlì, con atto di compravendita Rep.11726, Racc.3834, il soggetto esecutato acquistava un fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale; con atto di compravendita a rogito Notaio De Simone Mario in Forlì del 15/09/1994, Rep.8109, Racc.3139, il soggetto esecutato acquistava il diritto di proprietà su una piccola porzione di abitazione, facente parte nel fondo rustico già acquistato nel 1990.

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

Gli atti di compravendita sopracitati risultano antecedente al ventennio.

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotto Certificato Notarile, a firma del Notaio Massimo Di Paolo di Genova, redatto in data 02/05/2022.

L'esperto stimatore ha provveduto ad eseguirne verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sia con i dati del debitore che con i dati degli immobili e, precisato con non sono risultate ulteriori note pregiudizievoli, è in grado di riassumere:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/03/2009

Reg. part. 3501 - Reg. gen. 5940, Notaio Torroni Alessandro di Forlì rep.8218/4657 del 24/03/2009 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili a Bagno di Romagna

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2019

Reg. part. 2007 - Reg. gen. 11485, CORTE DI APPELLO di Firenze rep.352/2019 del 16/04/2019, per 250.000,00€

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in Bagno di Romagna e Forlì

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2022 - Reg. part. 2479 - Reg. gen. 3433

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Bagno di Romagna e Forlì

**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. Si allegano le planimetrie urbane assieme al quadro dimostrativo, con evidenziato il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C. ai sub.2 e 3) e relativo elenco subalterni.

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

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

**7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato unicamente dal soggetto esecutato. E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

**8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI 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 degli immobili.

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

Nell'insediamento sono presenti diversi vincoli tra cui paesaggistico-ambientale (zona di particolare interesse paesaggistico ambientale e sistema di crinale), idrogeologico, di viabilità storica e panoramica; l'immobile ha un vincolo conservativo (di interesse storico-architettonico, pregio storico-culturale e testimonianze e altro insediamento).

## **8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Come indicato nelle norme del Piano Strutturale Comunale, per la zona in oggetto sono ammessi i seguenti interventi:

*“Gli interventi compatibili con le discipline di tutela privilegiano la salvaguardia ambientale e paesaggistica. Sono ammessi:*

*a. il recupero del patrimonio edilizio storico esistente anche mediante il riuso a fini agrituristici e di turismo rurale;*

*b. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo quanto disposto dalle presenti Norme e dal RUE; il miglioramento e potenziamento delle strutture di servizio legate alla fruizione turistica del territorio nelle aree espressamente individuate e secondo le modalità di attuazione previste dal presente piano;*

*d. la tutela e valorizzazione delle emergenze presenti con particolare attenzione al sistema delle acque superficiali, del sistema dei mulini e delle relative canalizzazioni;*

*e. l'ordinaria utilizzazione agricola e le attività di allevamento non intensive, privilegiando la conversione al biologico;*

*f. la realizzazione di fabbricati di servizio agricolo e di nuove abitazioni agricole, secondo quanto disposto dalle presenti Norme e dal RUE e previa valutazione di sostenibilità ambientale.”*

Gli interventi edilizi ammessi sull'immobile sono esclusivamente di restauro e risanamento conservativo (scheda n.241 del PSC Comunale 2004).

## **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;**

Trattandosi di abitazione di tipo monofamiliare non risultano vincoli di tipo condominiale o altro.

## **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**

Trattasi di fabbricato autonomo, per cui non vi sono particolari spese fisse di gestione.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE... NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERA' L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITA';**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è a destinazione urbana residenziale, per cui non sarà necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI**

**13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Le prime documentazioni risalenti alla costruzione della casa risalgono al 1550.

In data 22/02/1990 viene rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna Autorizzazione n.22/90 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato rurale; in data 25/02/1992 viene rilasciata Autorizzazione n.30/92, in variante alla precedente, per modifica di aperture e opere interne.

Con Concessione Edilizia n.183/95, in data 24/05/1996 viene rilasciato il permesso per ristrutturazione/risanamento conservativo del fabbricato di servizio e realizzazione di muro, e successive varianti; agibilità n.43 del 07/12/1996.

In data 05/05/1997 viene comunicato il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a CIVILE ABITAZIONE, approvato in commissione edilizia in data 13/06/1997.

**13.2) REGOLARITA' EDILIZIA**

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali ed edilizie allegate alle ultime varianti, l'unità destinata a servizio risulta conforme mentre per il fabbricato principale sono presenti alcune piccole modifiche/errori grafici:

al piano seminterrato sono rimasti disegnati i vani ad uso fienile e loggia, e non è stata

indicata la scala che dalla loggia accede alla cantina, con la relativa porta;  
al piano sottotetto non è stata realizzata una parete divisoria, la quale doveva servire da disimpegno.

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

Sulla base di quanto rilevato in loco e come descritto precedentemente, sono state riscontrate alcune difformità; sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia (verificare se SCIA e CILA) ed i costi della pratica comprensivi di oblazione, spese tecniche per la presentazione comunale, verifiche vincoli e spese per il rifacimento della planimetria catastale, sono stimati pari ad € 5.000,00. E' da verificare anche l'autorizzazione di agibilità sull'immobile principale.

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 sul posizionamento dell'intero edificio, sui confini di proprietà e quant'altro non oggetto della presente.

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

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

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile in oggetto non risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto: identificato al n°02706-464870-2023, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria D - EP 144,73 Kwh/m2/anno.

Sarà depositato telematicamente e l'originale sarà depositato presso la cancelleria.

**17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

Il certificato APE era necessario e non presente: si è provveduto a redigerlo.

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

L'unità immobiliare è accatastata come già citato e le planimetrie sono leggermente difformi dallo stato dei luoghi (solo su alcune aperture interne al piano sottotetto). Si ritiene di non dover eseguire alcuna variazione catastale in quanto le modifiche non variano la rendita dell'immobile ed al momento non è possibile stabilire se sia necessaria un'eventuale pratica di Sanatoria.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

**20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI... ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA**

**EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);**

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello **COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH)** e della ricerca del più probabile **VALORE DI MERCATO**, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo **SEGMENTO IMMOBILIARE**, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

<b>DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO</b>	
<b>INDICATORE ECONOMICO</b>	<b>AMMONTARE</b>
<b>Localizzazione</b>	<b>Collinare</b>
<b>Tipologia immobiliare</b>	<b>monofamiliare</b>
<b>Destinazione</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>Muratura portante in sasso misto pietra</b>
<b>Dimensioni</b>	<b>Grandi</b>
<b>Forma di mercato</b>	<b>Oligopolio</b>
<b>Venditori</b>	<b>Privati</b>
<b>Acquirenti</b>	<b>Privati</b>
<b>Motivo acquisto</b>	<b>Abitazione principale - investimento</b>

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

### **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi nel medesimo segmento immobiliare.**

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

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

<b>TABELLA COMPARABILI</b>	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A CASALE SUP. COMMERCIALE MQ 500 PREZZO RICHIESTO € 500.000 Via Mulino di Culmolle	€ 1.000,00
COMPARABILE B CASALE SUP. COMMERCIALE MQ 500 PREZZO RICHIESTO € 120.000 Premilcuore	€ 240,00
COMPARABILE C CAS INDIPENDENTE SUP. COMMERCIALE MQ 210 PREZZO RICHIESTO € 78.000 Via Corniolo	€ 371,00
O.M.I. 2° sem. 2022 fascia extraurbana/reg.ag.n1-zona A ABITAZIONI CIVILI NORMALI  VALORE DI MERCATO €/MQ min 900 max 1100  VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 3 max 3,7	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1000,00
<b>PREZZO MEDIO RICONTRATO</b>	<b>€ 652,75</b>

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

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

#### **FABBRICATO D'ABITAZIONE CON SERVIZIO ESTERNO E CORTE ESCLUSIVA**

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
SERVIZI PIANO SEMINTERRATO	212,50	0,50%	106,25
ABITAZIONE PIANO TERRA	209,00	1,00%	209,00
FIENILE E LOGGIA P.T.	56,00	0,50%	28,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	151,30	1,00%	151,30
SOTTOTETTO	151,30	0,50%	75,65
SERVIZIO ESTERNO	98,30	0,50%	49,15
CORTE ESCLUSIVA (BENE COMUNE NON CENSIBILE)	1.000,00 circa	0,05%	50,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq</b>			<b>669,35</b>

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, della difficoltà a raggiungere l'immobile, delle dimensioni, delle finiture e precaria situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 600,00 €/MQ

**20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ**

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui  $600,00 \times 1 = 600,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE DISCRETE

coeff. Utilizzato 0,85 --- per cui  $600,00\text{€/mq} \times 0,85 = 510,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 500,00 €/mq

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	650	500	325.000

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 325.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA	€ 5.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 320.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 32.000,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 288.000,00

- Valore vendita euro 288.000,00 (duecentoottantottomila/00)

- Valore locativo euro 1.200,00/mensili (milleduecento/00)

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

L'immobile risulta in proprietà di 1/1 del soggetto esecutato.

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

Fabbricato di civile abitazione con servizio (podere denominato "Le Farniole di sopra" in zona boschiva): raggiungibile a mezzo di strada bianca, particolarmente impervia, che si diparte per circa 1.200metri dalla strada Comunale "60" (di crinale tra il Bidente di Ridracoli e quello di Pietrapazza) a sua volta a circa 1 ora d'auto da Bagno di Romagna e 40 minuti da Santa Sofia.

Il fabbricato è così composto:

- piano terra, zona giorno, accessibile direttamente dalla corte sia dalla loggia, e da qui direttamente nel vano cucina, pranzo e granaio, che dalla scalinata d'ingresso principale, con vano scale d'accesso agli altri piani, piccolo ripostiglio, servizio igienico e dispensa; su questo livello, accessibili dall'esterno, sono presenti anche un fienile/pollaio ed un forno in muratura;
- al piano primo sono presenti 4 camere da letto, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio;
- al piano sottotetto sono presenti 4 vani ad uso ripostiglio (2 adibiti a camera da letto);
- il piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dalla loggia, è adibito a servizi/cantina.

La dotazione impiantistica è limitata allo stretto necessario: impianto di riscaldamento con camini e stufette a legna, produzione di acqua calda mediante stufe a legna, punti di erogazione acqua e relativi scarichi limitati ai dei due bagni e cucina, approvvigionamento pozzo, impianto elettrico con generatori/batterie e piccolo impianto fotovoltaico.

Il servizio in adiacenza è rimasto "allo stato grezzo", senza impianti, infissi etc...

Le condizioni di manutenzione complessive sono discrete e la superficie commerciale è di mq 650.

- Valore vendita euro 288.000,00 (duecentoottantottomila/00)

- Valore locativo euro 1.200,00/mensili (milleduecento/00)

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

Si è ritenuto di creare due lotti, il presente è il lotto B.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

██

**25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI**

Sono stati acquisiti presso i relativi uffici comunali i certificati anagrafici dai quali risulta che il soggetto esecutato si è separato dalla moglie in data 15/02/2023.

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

Come detto in precedenza, alla data del sopralluogo l'unità in oggetto risultava abitata solamente dal soggetto esecutato.

**27) VERIFICA PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)**

Non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile.

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

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

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

#### **ALLEGATI:**

Documentazione fotografica, planimetrie, Allegato A

Cesena, il 09/08/2023

Il C.T.U.

*Balestri Geometra Linda*