

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 86/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. FABIO SANTORO

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

**Ora AMCO – ASSET MENAGEMENT COMPANY
S.p.a.**

contro



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI
LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. Balestri Linda
via Martiri della Libertà 13, 47521 Cesena – Tel.0547611329



La sottoscritta Balestri Geometra Linda, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°2163, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 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, SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In accordo con il custode nominato, in data 28/12/2022 veniva spedita al soggetto esecutato (con raccomandata RR, all'indirizzo desunto dalla procedura) comunicazione di avviso per il primo accesso all'immobile: come concordato, alle ore 10,00 è avvenuto l'incontro ma sul posto era presente solo un inquilino, il quale non era stato avvertito dall'esecutato. Si è perciò concordata con lui la nuova data di sopralluogo, fissato per il giorno 31/01/2023 alle ore 16,45.

Nel frattempo è stata restituita la raccomandata alla sottoscritta CTU per irreperibilità del soggetto esecutato.

L'accesso all'immobile è quindi avvenuto regolarmente nella data concordata, alla presenza dei soli inquilini.

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

APPARTAMENTO CON GARAGE, sito in Sant'Angelo di Gatteo, via A. De Gasperi, angolo via A. Moro civ. 54

2.2) DATI CATASTALI

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

- Foglio 10, particella 771, sub.5
- Categoria A/3, rendita € 451,90, via Aldo Moro n.54, interno 2, piano 2-3



- Foglio 10, particella 771, sub.13

Categoria C/6, rendita € 37,60, via Alcide de Gasperi n.17, piano T

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare sopracitata, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Gatteo, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 10, particella 771, ENTE URBANO di mq 594.

Beni Comuni Non Censibili all'unità in oggetto, come meglio rappresentati nel quadro dimostrativo ed elenco subalterni (oltre alle quote proporzionale sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile), sono:

- sub. 18 (ingresso e vano scala comune) comuni ai sub.4,5,6,7,11,12,13,14;
- sub. 20 (corte comune contatori) comuni ai sub. dall'1 al 14.

2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati negli Atti di pignoramento immobiliare del 14/03/2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANT'ANGELO DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	771	5	A/3	5 vani	€ 451,90
10	771	13	C/6	13mq – 15mq SC	€ 37,60

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.10936, R.p. n.7685 del 09/06/2022) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANT'ANGELO DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
10	771	5	A/3	5 vani	/
10	771	13	C/6	15mq Sc	€ 37,60

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

2.4) BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato condominiale sito in località Sant'Angelo di Gatteo, via A. De Gasperi angolo via A. Moro, e precisamente: appartamento con accesso su via Aldo Moro, civ.54, composto da zona giorno al piano secondo e zona notte al piano terzo/sottotetto; garage con piccola corte esclusiva con accesso da via Alcide



de Gasperi civ.17, al piano terra.

La costruzione dell'intero edificio è terminata nel 2006, presenta una struttura mista intelaiata in calcestruzzo armato, pareti esterne con isolamento a cappotto, solai in laterocemento, finitura esterna ad intonaco 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'intera corte, completamente recintata, comprende porzioni di aree ad uso condominiale, come l'ingresso pedonale alla palazzina con relativo camminamento etc... e corti esclusive per gli ingressi carrabili ai garage.

L'appartamento in oggetto, interno 2, è posto al piano secondo e terzo. E' composto da ingresso su zona giorno con soggiorno-cucina, piccolo ripostiglio sottoscala e balcone: nella zona notte (sottotetto) è presente un disimpegno, due camere da letto, bagno, due terrazzi ed un balcone; al piano terra è presente il garage, accessibile sia dalla corte esclusiva esterna che dal vano scale condominiale interno.

L'appartamento risulta internamente intonacato e tinteggiato alle pareti ed ai soffitti, le pavimentazioni sono in monocottura di varia tipologia e formato, rivestimenti al bagno ed alla cucina in piastrelle di monocottura, porte interne in legno tamburate, portoncino di ingresso blindato, gli infissi sono in legno con vetro doppio e scuroni in legno.

Nel vano garage è presente basculante in lamiera.

Gli impianti dell'appartamento, sottotraccia ed autonomi, sono: impianto elettrico, impianto termico-sanitario con radiatori regolati con termostato di zona, caldaia esterna.

N.B.: tutti gli impianti dell'appartamento parrebbero a norma, ma ovviamente necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 100.

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 rilevato e comparato.

Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito.



Vista esterna del fabbricato



Piano secondo: Ingresso, cucina/soggiorno



Piano terzo: zona notte



Piano terra: ingresso comune e garage



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in proprietà per ½ ciascuno ai soggetti esegutati, in regime di comunione dei beni.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo ai soggetti esegutati è l'atto di Compravendita Notaio Roberto Scotto di Clemente in Cesena del 20/10/2006, rep.10422, racc.4432: a mezzo di detto atto i soggetti esegutati acquistavano gli immobili oggetto di pignoramento, dalla Soc. xxx.

La Società xxx divenne proprietaria del terreno su cui insistono gli immobili (prima identificato catastalmente con la particella numero 673) con atto di acquisto Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Cesena del 22/07/2003, rep. 7037, racc. 2649, venduto dalla Società xxxxxx.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I titoli di provenienza risultano antecedenti 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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA), redatto in data 12/07/2022.

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

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2006 - Reg. part. 13007 - Reg. gen. 21741

Pubblico Ufficiale Notaio Scotto Roberto di Clemente in Cesena, del 20/10/2006, Rep.10422 Racc.4432 - Atto di COMPRAVENDITA immobili oggetto di pignoramento

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2006 - Reg. part. 4706 - Reg. gen. 21742

Pubblico Ufficiale Notaio Scotto Roberto di Clemente in Cesena, del 20/10/2006, Rep.10423 Racc.4433 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Ipoteca di 360.000€, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2022 - Reg. part. 7685 - Reg. gen. 10936

Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FORLI' Rep.1586 del 18/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Gatteo, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

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, del quadro dimostrativo e dell'elenco subalterni del fabbricato condominiale e dell'estratto di mappa del terreno su cui sorge.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano 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 abitato da una famiglia composta da 2 adulti e 3 figli minori. E' stata eseguita verifica presso l'Agenzia delle Entrate dalla quale risulta esserci regolare contratto di locazione con decorrenza dal 01/09/2013 (4+4) prorogato fino al 31/08/2025.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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;

Come precedentemente esposto, 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., mentre (per quanto riferito) non è presente amministratore condominiale.



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

L'unità oggetto di esecuzione non risulta in condominio costituito e (per quanto riferito) non è presente amministratore condominiale. Come spesa in comune c'è solo una piccola quota per l'illuminazione delle zone comuni e pulizia fogne che si aggira attorno ai 100€ annui.

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 AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

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

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è avvenuta in virtù del Permesso di Costruire n.47 del 04/11/2004 rilasciato dal Comune di Gatteo e successiva variante D.I.A. n.148 del 14/10/2005; in data 13/11/2006, prot.n.13043 è stato rilasciato certificato di conformità e agibilità dell'intero fabbricato.

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

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



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha estratto copia del progetto allegato all'ultima variante DIA n.148 del 14/10/2005 e, verificati i luoghi, non ha riscontrato difformità rilevanti.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA... PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA...

Non sono state riscontrate difformità alla data del sopralluogo, come già sopra evidenziato.

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

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

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

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna, l'immobile residenziale in oggetto non risultava essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto: identificato al n°02706-462769-2023, dal quale risulta che lo stesso rientra nella categoria E - EP 142,23 Kwh/m2/anno. 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 perciò provveduto a redigerlo.



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

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata come già citato e le planimetrie dell'appartamento sono conformi allo stato dei luoghi.

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

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.

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

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Edificato suburbana
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



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 TRILOCALE SU 2 PIANI SUPERFICIE commerciale MQ 89 PREZZO RICHIESTO € 150.000 Posizionato zona Via Aldo Moro	€ 1.685,00
COMPARABILE B TRILOCALE SU 2 PIANI SUPERFICIE commerciale MQ 85 PREZZO RICHIESTO € 159.000 Posizionato zona Sant'Angelo	€ 1.870,00
COMPARABILE C TRILOCALE SU 2 PIANI SUPERFICIE commerciale MQ 103 PREZZO RICHIESTO € 185.000 Posizionato zona Sant'Angelo	€ 1.796,00
O.M.I. 2° sem. 2022 Zona Suburbana/Sant'Angelo ABITAZIONI CIVILI NORMALI VALORE DI MERCATO €/MQ min 1300 max 1700 VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,3 - max 5,6	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.500,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.712,75



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

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE PIANO SECONDO	39,00	1,00%	39,00
ABITAZIONE PIANO TERZO	41,5	1,00%	41,50
BALCONI E TERRAZZI	19,87	0,50%	9,94
GARAGE PIANO TERRA	14,28	0,50%	7,14
CORTE ESCLUSIVA	14,5	0,20%	2,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			100,48

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 1.700,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

- 0,95 ----- per cui $1.700 \times 0,95 = 1.615,00$ €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE MEDIO-NORMALI

- coeff. Utilizzato 0,90 --- per cui $1.615,00\text{€/mq} \times 0,90 = 1.453,50$ €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.450,00 €/mq

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

ABITAZIONE indipendente CON CORTE ESCLUSIVA

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	100	1.450,00	145.000,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 145.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA e RIPRISTINI	///
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 145.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 14.500,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 130.500,00

- Valore arrotondato euro 130.000,00 (centotrentamila/00)

- Valore locativo euro 500,00/mensili (cinquecento/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 pignorato per l'intera proprietà, intestato per ½ ciascuno ai soggetti eseguiti.

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 un fabbricato condominiale sito in località Sant'Angelo di Gatteo, via A. De Gasperi angolo via A. Moro, e precisamente: appartamento con accesso su via Aldo Moro, civ.54, composto da zona giorno al piano secondo e zona notte al piano terzo/sottotetto; garage con piccola corte esclusiva con accesso da via Alcide de Gasperi civ.17, al piano terra.

La costruzione dell'intero edificio è terminata nel 2006.

L'appartamento in oggetto, interno 2, è posto al piano secondo e terzo. E' composto da ingresso su zona giorno con soggiorno-cucina, piccolo ripostiglio sottoscala e balcone: nella zona notte (sottotetto) è presente un disimpegno, due camere da letto, bagno, due terrazzi ed un balcone; al piano terra è presente il garage, accessibile sia dalla corte esclusiva esterna che dal vano scale condominiale interno. Le condizioni di manutenzione sono medio-buone.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 100.

- Valore arrotondato euro 130.000,00 (centotrentamila/00)

- Valore locativo euro 500,00/mensili (cinquecento/00)



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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

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

Dalla ricerca anagrafica risulta che i soggetti esegutati hanno contratto matrimonio a Sant'Arcangelo di Romagna (RN) in data 11/06/2005, in regime di comunione dei beni.

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

Come detto in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento risultava alla data del sopralluogo locato.

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 04/08/2023

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

