

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 135/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA

promossa da

Fallimento SYN TEAM S.r.l.s.

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 06/11/2023 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:



1) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.

La data di inizio delle operazioni peritali è stata concordata telefonicamente con il custode nominato. In data 12/01/2024 è stata spedita al soggetto esecutato raccomandata RR (presso l'indirizzo notificato in pignoramento) con notifica per il primo accesso all'immobile, ed il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 15/02/2024 alle ore 10,30.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

VILLETTA MONOFAMILIARE con corte esclusiva, sita nel Comune di Portico e San Benedetto, "Podere Vaggiola Parrocchia S. Cristina in Girone snc"

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Portico e San Benedetto, Catasto Fabbricati

- Foglio 26, particella 569, sub.1 (appartamento) graffato sub.2 (corte esclusiva)
Categoria A/3, rendita € 216,91, Podere Vaggiola Parrocchia S.Cristina in Girone snc
- Foglio 26, particella 569, sub.3
Categoria C/6, rendita € 56,40, Podere Vaggiola Parrocchia S.Cristina in Girone snc

Detto immobile sorge sopra un lotto distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 26, particella 569, ENTE URBANO di mq 814

Il tutto intestato catastalmente al soggetto esecutato, proprietà per 1 / 1 .

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 20/10/2023 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
26	569	1 - 2	A/3	4 vani	€ 216,91
26	569	3	C/6	14 mq	€ 56,40



I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.18112, R.p. n.12719 del 20/10/2023) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PORTICO E SAN BENEDETTO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
26	569	1 – 2	A/3	4 vani	/
26	569	3	C/6	14 mq	/

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di VILLETTA monofamiliare, di piccole dimensioni, edificata nel 2015 nel Comune di Portico e San Benedetto: dista circa 500m dal centro storico, in località Vaggiola, ed è accessibile da strada di proprietà Comunale, in corso di realizzazione.

La costruzione presenta struttura portante in legno, posata su una platea in cemento armato, ed è disposta su unico piano fuori terra.

Alla data del sopralluogo si presentava così:

finitura esterna con cappotto rasato e tinteggiato (ad eccezione del corpo camino, eseguito con laterizi, privo di cappotto, di rasatura, tinteggiatura e privo di comignolo), scuretti in alluminio (da rivedere il montaggio) e portoncino blindato all'ingresso; copertura in legno, a doppia falda spiovente con assito e travi a vista, manto in tegole portoghesi "tipo coppo", linea vita, canali di gronda in rame; i pluviali sono precari, realizzati provvisoriamente con materiali "dozzinali".

Il portone del vano garage e la relativa soglia non sono ancora stati posati, così come il marciapiede esterno risulta non finito, privo di battiscopa e pavimentazione attorno all'abitazione; l'impianto di illuminazione esterna, così come i punti luce, non sono stati conclusi/finiti; non sono presenti i pannelli fotovoltaico indicati nella relazione tecnica depositata in comune; non è presente il comignolo del camino e la canna fumari è allo stato "grezzo".

Sul fronte dell'abitazione è presente un pergolato in legno, il quale, come per il legno della copertura, necessita di trattamenti di manutenzione.

La corte esclusiva è priva di recinzioni, delimitazioni e camminamenti definiti.

Internamente è così composta: ingresso su disimpegno, soggiorno/cucina, 1 camera con annesso ripostiglio, 2 ripostigli, bagno ed autorimessa; autorimessa ed abitazione non sono



collegate internamente.

I vani interni risultano intonacati e tinteggiati, con soffitti in legno a vista, le pavimentazioni sono miste in ceramica e laminato "effetto legno" nelle camere da letto, i rivestimenti al servizio igienico e nella zona cucina sono piastrellati in gres, infissi in PVC con vetrocamera, porte interne in laminato; è presente un caminetto in muratura nel vano soggiorno/cucina.

Principalmente l'impianto elettrico è sottotraccia, ad accezione di 2 stanze, modificate probabilmente in corso d'opera, nelle quali è stato eseguito esternamente con canaline a vista; l'installazione dei sanitari nel bagno è parziale; è presente solo la predisposizione per la pompa di calore, e sono presenti 2 boiler elettrici per la produzione dell'acqua calda sanitaria (wc e cucina): in generale gli impianti parrebbero a norma, ma necessitano di verifica. Sono da verificare anche gli allacci alle utenze e le fognature esterne.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione si possono considerare medio/scadenti: la superficie commerciale è di 125mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

Esterni del fabbricato





Cucina e bagno





Letto



Ingresso

**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 1/1 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 Compravendita Notaio M.A. di Lugo, Rep.n.40532/12437 del 12/03/2012: a mezzo di detto atto il soggetto esecutato acquistava dal Comune di Portico e San Benedetto la piena proprietà del lotto di terreno edificabile, privo di fabbricati, facente parte del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sul quale è stata poi eseguita la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento: il terreno era prima distinto al foglio 26, p.lla 536.

Precedentemente, con atto di compravendita Notaio Dott. A.M. di Forlì in data 09/01/2007, Rep.n. 103048/26261, il terreno sopramenzionato era stato acquistato (assieme ad altri appezzamenti) dal Comune di Portico e San Benedetto da T.E.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La signora Trezzi Elena era proprietaria di detto terreno da data 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'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta Certificazione Notarile ventennale, ai sensi dell'Art.567 comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Dott.ssa Federica Zini in San Lazzaro di Savena, redatto in data 23/10/2023.

Dall'analisi di detta certificazione si è in grado di attestare che la medesima risulta completa.

L'esperto stimatore ha provveduto comunque ad eseguire verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, sia con i dati del debitore che con i dati dell'immobile, ed è in grado di riassumere che il bene oggetto di procedura non è gravato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del presente pignoramento:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2012 - Reg. part. 3158 - Reg. gen. 4527

Pubblico Ufficiale AGRELLI MARISA Rep.40532/12437 del 12/03/2012

ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILE PIGNORATO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2023 - Reg. part. 12719 - Reg. gen. 18112

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Rep.2578 del 28/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI



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, assieme al quadro dimostrativo ed elenco subalterni.

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 libero e non abitabile.

E' stata comunque eseguita la verifica di eventuali contratti di locazione in essere presso l'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 dell'immobile.

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

L'immobile in oggetto ricade in zona collinare, di tutela ambientale di bacini e corsi d'acqua ed è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ed idrogeologica.



8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano particolari vincoli di PRG. La costruzione ricade in un comparto residenziale comunale P.P.I.P. Identificato "Vaggiola".

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

Come già citato, l'immobile non risulta in Condominio costituito per cui non risultano spese del genere.

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 e non è stato 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'

La costruzione del fabbricato in oggetto è stata autorizzata con Permesso di Costruire n.10



del 21/10/2014; i lavori sono iniziati in data 18/06/2015; in data 18/10/2017 è stata richiesta una proroga di 3 anni per l'ultimazione dei lavori (fino al 21/10/2020); non è mai stata comunicata la fine lavori, eventuali varianti, e nemmeno richiesta di agibilità.

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

Secondo il R.U.E. vigente del Comune di Portico e San Benedetto, il fabbricato insiste su territorio consolidato (sub-ambiti Art.A10 LR20/2000, lett. E porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali...).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato al Permesso di Costruire n.10/2014 ed ha riscontrato alcune difformità, mentre le planimetrie catastali risultano aggiornate.

Precisamente: una camera da letto è stata ridotta (riducendo anche la finestra e, viste le dimensioni, diventando perciò un ripostiglio) creando un ripostiglio/cabina-armadio a servizio della camera da letto principale; è stato modificato l'accesso al bagno, ed è stato ridotto l'accesso al soggiorno-cucina; anche il pergolato sul fronte principale dell'immobile è da verificare.

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

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 (SCIA) per mancata variante e fine lavori tardiva ed i costi della pratica, comprensivi di oblazione, richiesta di agibilità e spese tecniche comunali etc...sono stimati sui 6.000,00€.

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, 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°02706-609100-2024.

Le copie originali saranno depositate in 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.

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

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'immobile è regolarmente accatastata come già citato.

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

Non si ritiene di eseguire variazioni colturali.

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 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	Prima periferia
Tipologia immobiliare	Monofamiliare
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Costruzione in legno ad un piano fuori terra
Dimensioni	Medio-piccole
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 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:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 130 PREZZO RICHIESTO € 75.000 Via Nazionale, Portico e San Benedetto	€ 577,00
COMPARABILE B Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 164 PREZZO RICHIESTO € 69.000 Via Molino, Portico e San Benedetto	€ 421,00
COMPARABILE C Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 250 PREZZO RICHIESTO € 395.000 Podere Moreta, Portico e San Benedetto	€ 1.580,00
O.M.I. 2° semestre 2023 Comune di Portico e San Benedetto, zona centrale/Portico VALORE DI MERCATO €/MQ min 960,00 - max 1.350,00 per ville e villini stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 3,1 - max 4,2 in stato normale	NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.155,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 933,25

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

ABITAZIONE CON SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	81,95	1,00%	81,95
GARAGE	14,85	0,50%	7,43
CORTE ESCLUSIVA	700,00	0,05%	35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			124,38



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 933,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

Considerando il fatto che l'immobile è di recente costruzione, il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando i comparabili individuati) è nullo, cioè pari ad 1

--- per cui $933,00 \times 1 = 933,00$ €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE medio/scadente

Viste le finiture e lo stato dei lavori (eseguiti e da completare)

--- coeff. Utilizzato 0,80 --- per cui $933,00\text{€/mq} \times 0,80 = 746,40$ €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 750,00 €/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	125	750	93.750

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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 93.750,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI SANATORIA URBANISTICA e RIPRISTINI	- € 6.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 87.750,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 8.775,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 78.975,00

- Valore arrotondato euro 79.000,00 (settantanovemila/00)

- Valore locativo nullo (non affittabile in quanto necessita di un completamento lavori)



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 intestato al soggetto esecutato per l'intera proprietà.

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

Trattasi di VILLETTA monofamiliare, di piccole dimensioni, realizzata nel 2015 nel Comune di Portico e San Benedetto, a circa 500m dal centro storico

La costruzione presenta una struttura portante in legno ed è disposta su unico piano fuori terra.

Internamente è composta da ingresso su disimpegno, soggiorno/cucina, 1 camera con ripostiglio, 2 ripostigli, bagno ed autorimessa.

La corte esclusiva è priva di recinzioni e delimitazioni.

Alla data del sopralluogo si presentava con finitura esterna a cappotto, scuretti in alluminio e portoncino blindato all'ingresso, copertura in legno a doppia falda spiovente con assito e travi a vista, manto in tegole portoghesi "tipo coppo", linea vita, canali di gronda in rame...ma con finiture in gran parte mediocri e/o assenti (compresi gli impianti).

Sono da verificare anche gli allacci alle utenze e le fognature esterne.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione si possono considerare medio/scadenti: la superficie commerciale è di 125mq.

- Valore arrotondato euro 79.000,00 (settantanovemila/00)

- Valore locativo nullo (non affittabile in quanto necessita di un completamento lavori)

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 il soggetto esecutato risulta coniugato, con regime di separazione 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 disabitato.

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 e Allegato A

Cesena, il 25/09/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

