

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 153/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE - DOTT. DANILO MAFFA

promossa da

ILLIMITY BANK S.P.A.
In forma abbreviata "ILLIMITY 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 09/01/2024 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.

Ad entrambi i debitori è stata comunicata la data per il primo accesso all'immobile, fissato per il 07/03/2024, tramite raccomandate RR spedite il 07/02/2024 presso gli indirizzi desunti dalla procedura: in tale data, alla presenza del custode nominato, non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente (nel frattempo le raccomandate sono state riconsegnate al mittente per "compiuta giacenza" e "destinatario sconosciuto"): è stato quindi lasciato l'avviso per un secondo appuntamento, fissato per il giorno 21/03/2024.

Successivamente il custode è stato contattato da uno dei soggetti esegutati, accordando così l'inizio delle operazioni peritali: l'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 27/03/2024 alle ore 9,30, alla presenza della sottoscritta CTU e del custode nominato, dei figli dei soggetti debitori (tra cui un maggiorenne) e della madre dell'esecutata.

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

Trattasi di porzione cielo-terra di abitazione bifamiliare con servizi e corte esclusiva, sita in Forlì, Via Luigi Acquisti 32.

2.2) DATI CATASTALI

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

- Foglio 145, particella 325, sub.3 (appartamento)
Categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita € 524,28

Il terreno su cui sorge il fabbricato è distinto al Catasto Terreni

- Foglio 145, particella 325, ENTE URBANO di 248mq

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 21/10/2023 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLÌ					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
145	235	3	A/3	7,5 vani	/



I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (R.g. n.22104, R.p. n.15688 del 19/12/2023) sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FORLI'					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
145	235	3	A/3	7,5 vani	/

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 porzione di abitazione bifamiliare "terra cielo", con annessi servizi esterni al piano terra in corpo staccato e corte di pertinenza, sita in Forlì, Via Luigi Acquisti 32, zona "Foro Boario".

Edificato nei primi anni '60, di medio/piccole dimensioni, il corpo principale è disposto su 2 piani fuori terra: nel 2013 è stata presentata una pratica edilizia per interventi migliorativi di ristrutturazione, in parte ancora da ultimare.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava così:

trattasi di villetta bifamiliare, con caratteristica struttura anni '60; la porzione oggetto di pignoramento presenta facciate rivestite in pietra al piano terra (in parte demolita sulla facciata laterale in previsione di lavori non ancora eseguiti), in mattoni "faccia a vista" al piano primo ed intonacate sul retro (con porzioni ancora da ultimare e rifinire); tetto a falde spioventi con manto di copertura in tegole marsigliesi, scuretti esterni in prevalenza nuovi, lattoneria in lamiera; la struttura è in muratura portante.

La corte esclusiva è completamente recintata e delimitata: sul retro del fabbricato sono presenti due servizi/ripostigli di cui uno di dimensioni molto ridotte, in adiacenza all'abitazione.

La pratica di ristrutturazione presentata nel 2013 prevedeva lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali e delle aperture posti al piano terra, il rifacimento dei servizi igienici e la realizzazione di un piccolo soppalco in legno, da eseguire nel volume del vano scala, necessario (tramite lo spostamento della botola con scala retrattile esistente) per facilitare l'accesso al sottotetto presente: i lavori risultano eseguiti in parte, lasciando in sospeso la trasformazione del ripostiglio esterno in wc al piano terra e la realizzazione del soppalco con relativo spostamento della botola.

Internamente alla data del sopralluogo l'abitazione era così composta: al piano terra



ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno con sottoscale: al piano primo sono presenti 3 camere da letto (di cui una non regolare per dimensioni ridotte), un balcone ed un servizio igienico (piano ammezzato): il sottotetto è raggiungibile solo tramite botola.

I vani interni risultano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni al piano terra, nella scala e nel bagno del piano ammezzato sono state sostituite durante la ristrutturazione, in monocottura, così come i rivestimenti della cucina ed al bagno, mentre sono rimaste originali dell'epoca di realizzo al piano primo; portoncino blindato all'ingresso, infissi sono stati recentemente sostituiti e sono in PVC con vetrocamera, mentre le porte interne sono miste, tra cui alcune originali della costruzione iniziale.

Al piano terra è presente un termocamino rivestito in muratura che, secondo quanto riferito, combina la funzione di una camino a legna con quella di un sistema di riscaldamento collegato ai radiatori esistenti, in ghisa; per quanto riguarda l'acqua calda, sempre secondo quanto riferitomi, è presente un boiler elettrico nel sottotetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente una pompa di calore per il raffrescamento con split interni: in generale gli impianti parrebbero adeguati alle norma vigenti, ma necessitano di verifica.

Con il progetto di ristrutturazione era prevista anche l'installazione esterna di un termocappotto (a giustificare la parziale rimozione del rivestimento nella facciata laterale dell'immobile) ma l'intervento risulta sospeso, così come la sistemazione della pavimentazione esterna, rimasta incompleta.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile si possono considerare medio/normali: la superficie commerciale è di 150mq.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima viene fornita mediante la planimetria allegata dello stato rilevato.

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





Fronte del fabbricato

Cucina e soggiorno Piano Terra



Bagno ed una camera da letto al piano primo



Zona nella quale era prevista la realizzazione del soppalco



Servizi esterni sul retro dell'abitazione



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 in proprietà per 1/2 ai soggetti esegutati, nel regime della comunione dei beni.

N.B.: I coniugi erano in costanza di matrimonio regolamentato dalla comunione dei beni, e ad oggi è sopravvenuta la separazione con divorzio avvenuto in data 16/03/2022.

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 D.O.G. di Forlì, Rep.n.126015/16593 del 12/02/2010: a mezzo di detto atto i soggetti esegutati acquistavano per 1/2 ciascuno la piena proprietà del fabbricato oggetto di pignoramento.

Detto immobile era pervenuto alla parte venditrice come segue: la quota per 1/2 venduta dalla Signora M.I. era stata acquistata con atto di compravendita Notaio F.M. di Forlì in data 30/09/1971, mentre la restante quota per 1/2 venduta dai Signor M.I., P.G., P.F.A. e P.L. era pervenuta per Successione del rispettivo marito e padre, Signor P.G., deceduto a Forlì il 20/01/2010 come da denuncia di successione registrata a Forlì in 29/01/2010 al n.106, Vol.9990.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Ai signori P.G. e M.I. l'immobile era pervenuto in 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 sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, redatto in data 19/12/2023.

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 dei debitori che con i dati dell'immobile (vedi allegato 4), 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 15/02/2010 - Reg. part. 1748 - Reg. gen. 2914

Pubblico Ufficiale Notaio D.O.G., Rep.n.126015/16593 del 12/02/2010

ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILE PIGNORATO

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/2010 - Reg. part. 641 - Reg. gen. 3158

Pubblico Ufficiale Notaio D.O.G., Rep.n.126016/16594 del 12/02/2010

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro i soggetti esegutati

IPOTECA VOLONTARIA per €360.000,00 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata 30anni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/12/2023 - Reg. part. 15688 - Reg. gen. 22104

Pubblico Ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI FORLI', Rep.n.2673 del 21/10/2023

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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

La sottoscritta ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, depositata in data 23/12/2009.

Chiaramente non risulta conforme in quanto non sono state riportate le modifiche segnalate con la pratica edilizia del 08/10/2013 (SCIA di ristrutturazione n.74483/2013). Inoltre, si fa presente che nella corte dell'abitazione è inclusa una porzione di strada (Via Luigi Acquisti), come per la maggior parte degli edifici adiacenti.

Si ritiene perciò che la planimetria sia da aggiornare a seguito del completamento lavori e



chiusura pratica, come specificato nella risposta al quesito n.14 di detta perizia.

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 particolari omissioni fiscalmente rilevanti, ad eccezione del regime indicato nell'intestazione catastale nella quale risulta ancora la comunione dei beni.

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 dalla Signora [REDACTED] e dai 3 figli (di cui 2 minori). E' stata eseguita anche 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

Secondo il R.U.E. vigente del Comune di Forlì, il fabbricato insiste su zona residenziale di espansione storica del centro, borgo (cat. A2-4, unità edilizie compatibili con il contesto storico-ambientale...). L'immobile in questione è soggetto al restauro e risanamento conservativo, previo parere della Commissione Qualità Architettonica.



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;

Trattandosi di abitazione di tipo indipendente 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, per tanto non è necessario richiederne 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'

A seguito di ricerca dei precedenti edilizi effettuata presso il settore Edilizia del Comune di Forlì effettuata in data 08/05/2024 sono emersi i seguenti titoli edilizi:



- la costruzione iniziale dell'edificio principale risulta datata ante 1° settembre 1967;
- Licenza n.1013 del 24/10/1975 con relativa agibilità del 24/06/1975 (a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023 presso l'archivio generale, il comune ne dichiara l'irreperibilità, per cui non è possibile sapere quale fosse l'oggetto);
- SCIA di ristrutturazione n.74483 del 08/10/2013 per restauro e risanamento conservativo alla porzione di fabbricato in oggetto, con richiesta preventiva di parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio del 14/02/2013;
- SCIA per recinzione, cancellata e Passo Carrabile n.31944 del 23/04/2013; richiesta di variante e proroga termini per fine lavori del 29/05/2018 (scaduta il 23/04/2021); in data 10/07/2023 il Comune ne sollecitava la chiusura entro 30gg.

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

Come già evidenziato, il fabbricato insiste su zona residenziale di espansione storica del centro: entro tali ambiti i criteri generali di intervento devono essere ispirati all'obiettivo della salvaguardia e dell'eventuale ripristino della morfologia urbana e delle tipologie edilizie.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

La sottoscritta CTU ha estratto copia del progetto allegato alla SCIA di ristrutturazione n.74483 del 08/10/2013 e complessivamente ne ha riscontrato la regolarità ad eccezione di alcuni interventi non ancora eseguiti: principalmente, non è stato realizzato il soppalco al piano primo, non è stata spostata la botola d'accesso al sottotetto ed il wc esterno al piano terra non è stato ultimato.

N.B.: Si evidenzia che entrambe le pratiche edilizie depositate in Comune (sia per la ristrutturazione dell'immobile che per il rifacimento della recinzione, Passo Carrabile e cancellata) necessitano di chiusura lavori.

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, regolarizzabili con la presentazione di una pratica edilizia di completamento dei lavori, aggiornamento delle planimetrie catastali, verifica pratica sismica etc... attinente variante finale (specie nel caso in cui si decida di non eseguire più il soppalco al piano primo) e comunicazione di chiusura lavori: escludendo le spese per l'esecuzione degli interventi previsti ma non ancora realizzati, i costi della pratica di completamento della



ristrutturazione, chiusura lavori delle 2 pratiche SCIA comunali, comprensivi di spese tecniche, diritti comunali etc... sono stimati sui 10.000,00€.

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

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 sul bene 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°02706-620956-2024.

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 già accatastato come menzionato in precedenza.



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

Non si ritiene di eseguire variazioni colturali in questa fase.

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 muratura portante
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 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
<p style="text-align: center;">COMPARABILE A Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 258.000 Via Giuseppe Calletti 27, Foro Boario, Forlì</p>	€ 2.345,00
<p style="text-align: center;">COMPARABILE B Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 170 PREZZO RICHIESTO € 330.000 Via Marengo 22, Buscherini, Forlì</p>	€ 1.941,00
<p style="text-align: center;">COMPARABILE C Terratetto unifamiliare SUP. COMMERCIALE MQ 200 PREZZO RICHIESTO € 295.000 Foro Boario, Forlì</p>	€ 1.475,00
<p style="text-align: center;">O.M.I. 1° semestre 2024 Comune di Forlì, zona periferica/Foro Boario</p> <p style="text-align: center;">VALORE DI MERCATO €/MQ min 1.500,00 - max 1.700,00 per abitazioni civili stato normale</p> <p style="text-align: center;">VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 5,3 - max 6,2 in stato normale</p>	<p>NB: SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali</p> <p style="text-align: center;">€ 1.600,00</p>
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.840,25

19.3) 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 Piano terra	60,95	1,00%	60,95
SERVIZI esterni	19,60	0,30%	5,88
CORTE ESCLUSIVA	140,00	0,10%	14,00
ABITAZIONE Piano primo	66,05	1,00%	66,05
BALCONE Piano primo	6,24	0,50%	3,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq			150,00

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 1.800,00 €/MQ

20.5) ADEGUAMENTI PREZZO AL MQ

Il coefficiente di vetustà utilizzato (considerando i comparabili individuati) è pari ad 0,9

--- per cui $1.800,00 \times 0,9 = 1.620,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

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

--- coeff. Utilizzato 0,95 --- per cui $1.620,00\text{€/mq} \times 0,95 = 1.539,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.500,00 €/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	150	1.500,00	217.500,00



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

VALORE DI STIMA DI BASE	€ 225.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	///
ONERI PRATICA EDILIZIA	- € 10.000,00
STATO DI POSSESSO	///
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	///
VALORE DI STIMA CORRETTO	= € 215.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)	- € 21.500,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	= € 193.500,00

Valore arrotondato euro 193.000,00 (centonovantatremila/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 intestato ai soggetti esecutati 1/2 ciascuno per l'intera proprietà.

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

Trattasi di porzione di abitazione bifamiliare "terra cielo", con annessi servizi esterni e corte di pertinenza, sita in Forlì, Via Luigi Acquisti 32.

Edificato negli anni '60, il corpo principale è disposto su 2 piani fuori terra: nel 2013 è stata presentata una pratica edilizia per interventi migliorativi di ristrutturazione, in parte ancora da ultimare.

La porzione oggetto di pignoramento presenta principalmente facciate rivestite in pietra al piano terra ed in mattoni "faccia a vista" al piano primo.

Internamente, alla data del sopralluogo, l'abitazione era così composta: al piano terra ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno con sottoscale: al piano primo sono presenti 3 camere da letto (di cui una autorizzata a studio viste le dimensioni ridotte), un balcone ed un servizio igienico (piano ammezzato): il sottotetto è raggiungibile solo tramite botola.

Gli impianti parrebbero adeguati alle norma vigenti ma necessitano di verifica.

Lo stato conservativo e le condizioni complessive di manutenzione dell'intero immobile sono medio/normali: la sua superficie commerciale è di 150mq.

- Valore di vendita euro 193.000,00 (centonovantatremila/00)

- Valore locativo 800,00€/mensili



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 DEI DEBITORI ESECUTATI

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

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 i soggetti esegutati risultano sposati, poi separati dal 12/10/2020; in data 29/12/2021 hanno presentato ricorso al Tribunale di Forlì per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio; con sentenza del 16/03/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civile del matrimonio.

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

Come menzionato in precedenza, l'immobile oggetto di pignoramento risulta all'anagrafe del Comune di Forlì abitato dalla Signora [REDACTED] e dai figli.

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 oggetto di pignoramento.

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 TERMINE DI



DEPOSITO DELLA PERIZIA...

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

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

Il sottoscritto provvede a depositare copia completa per via telematica.

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI ED AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO PEC, PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONI DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E., ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E .E C.D.U.

Come richiesto il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della relazione peritale al custode nominato, ai creditori ed ai soggetti esecutati, non che a depositare copia completa per via telematica.

ALLEGATI:

Documentazione fotografica, planimetrie e Allegato A

Cesena, il 28/10/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

