

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. **37/2023** R.G.Es.Imm.

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. DANILO MAFFA

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE DESIGNATO: Geom. Stefano Mingozi

CUSTODE GIUDIZIARIO DESIGNATO: Istituto Vendite Giudiziarie Forlì S.R.L.

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.3
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA	pag.4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	
02.2.1) COMMENTI	
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	
02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.18
03.1) PROPRIETA'	
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	
03.2.1) COMMENTI	
03.2.2) VINCOLI e\o PATTI DELL'ATTO	
03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag.19
05) PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE	pag.20
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.20
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.20
08) VINCOLI ATTO, PAESISTICI, PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.21
8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	
8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	
8.3) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.22
10) SPESE CONDOMINIALI	pag.22
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO	pag.24
13) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA, DESTINAZIONE URB., REGOLARITA' EDILIZIA	pag.25
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	
13.1.1) COMMENTI	
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	
14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA	pag.27
15) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag.27
16) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.27
17) ESENEZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.	pag.27
18) NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE	pag.28
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.28
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, SUPERFICIE, VALORE DI STIMA	pag.29
20.1.1) SEGMENTO DI MERCATO	
20.1.2) DATO IMMOBILIARE	
20.1.3) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI VENDITA	
20.1.4) STIMA DEL VALORE	
20.2.1) INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI LOCAZIONE	
20.2.2) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE	
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.40
22) DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.40
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.41
24) CODICE FISCALE	pag.42
25) CERTIFICATO STATO CIVILE	pag.42
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag.42
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.42
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.43
29) PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA	pag.43
30) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	pag.43
31) INVIO ELABORATO PERITALE A CREDITORI E DEBITORE. DEPOSITO ATTESTAZIONE INVII, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU	pag.43
- NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.44
- ELENCO ALLEGATI.....	pag.45

Io sottoscritto Mingozzi Geom. Stefano iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Forlì - Cesena al numero 1885 e all'Albo degli Esperti Stimatori del Tribunale di Forlì in data 17 aprile 2023 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto ho successivamente effettuato sopralluoghi per accertare lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili stessi e sulla scorta della documentazione in precedenza reperita presso i competenti uffici posso rispondere ai quesiti sottoposti e descrivere quanto segue.

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO;

La comunicazione dell'incarico ricevuto e di inizio delle operazioni peritali è stata inviata al debitore esecutato tramite lettera raccomandata A.R. in data 31 maggio 2023 all'indirizzo risultante dall'Atto di Pignoramento.

L'accesso all'immobile fissato nel giorno di venerdì 16 giugno 2023 ha avuto esito negativo in quanto l'immobile risultava inaccessibile ed il debitore non reperibile.

In data 27 giugno 2023 è avvenuto positivamente un secondo accesso atto alla verifica dello stato di conservazione dell'immobile, tramite l'intervento di un fabbro.

Un terzo accesso atto alle necessarie verifiche tecniche è avvenuto positivamente nel giorno martedì 16 gennaio 2024 in presenza dello scrivente Esperto Stimatore e del Sig. GianMarco Tempesti per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie quale Custode Giudiziario nominato.

Le operazioni peritali sono avvenute regolarmente e posso, di seguito, riassumerle:

- verifica delle condizioni di manutenzione, del grado di finitura e di conservazione degli immobili pignorati;
- riprese fotografiche interne ed esterne dei locali;
- confronto diretto tra le planimetrie e la situazione di fatto con rilievi a campione.

02) 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...;

02.1) IDENTIFICAZIONE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residenza Cavour", sita in Via Cavour civico n.138 interno n.18.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Meldola (FC) a circa 300 mt. dalla piazza principale in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazioni d'uso miste, residenziale, commerciale e terziario con buona presenza di servizi.

Trattasi di un appartamento disposto su due livelli e costituito da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano terzo e dai locali camera letto e bagno al piano quarto soppalcato.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene attraverso le parti comuni dell'immobile quali disimpegno vano scala fino al piano terzo e la porta individuata con la numerazione int.18.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

Mappa di inquadramento territoriale



Mappa di inquadramento territoriale di dettaglio



02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2023**Dati identificativi:** Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251 Subalterno 63

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251

Classamento:

Rendita: Euro 258,23

Categoria A/2^a, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 10 Particella 251 Subalterno 63

Indirizzo: VIA CAMILLO CAVOUR n. 138 Piano 3-4**Dati di superficie:** Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 49 m²

L'unità immobiliare confina a nord con disimpegno comune censito con il subalterno 59, ad est con l'u. i. censita con il subalterno 60, a sud presenta un affaccio esterno ed infine lungo il lato ovest con l'u. i. censita con il subalterno 48.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2023**Dati identificativi:** Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

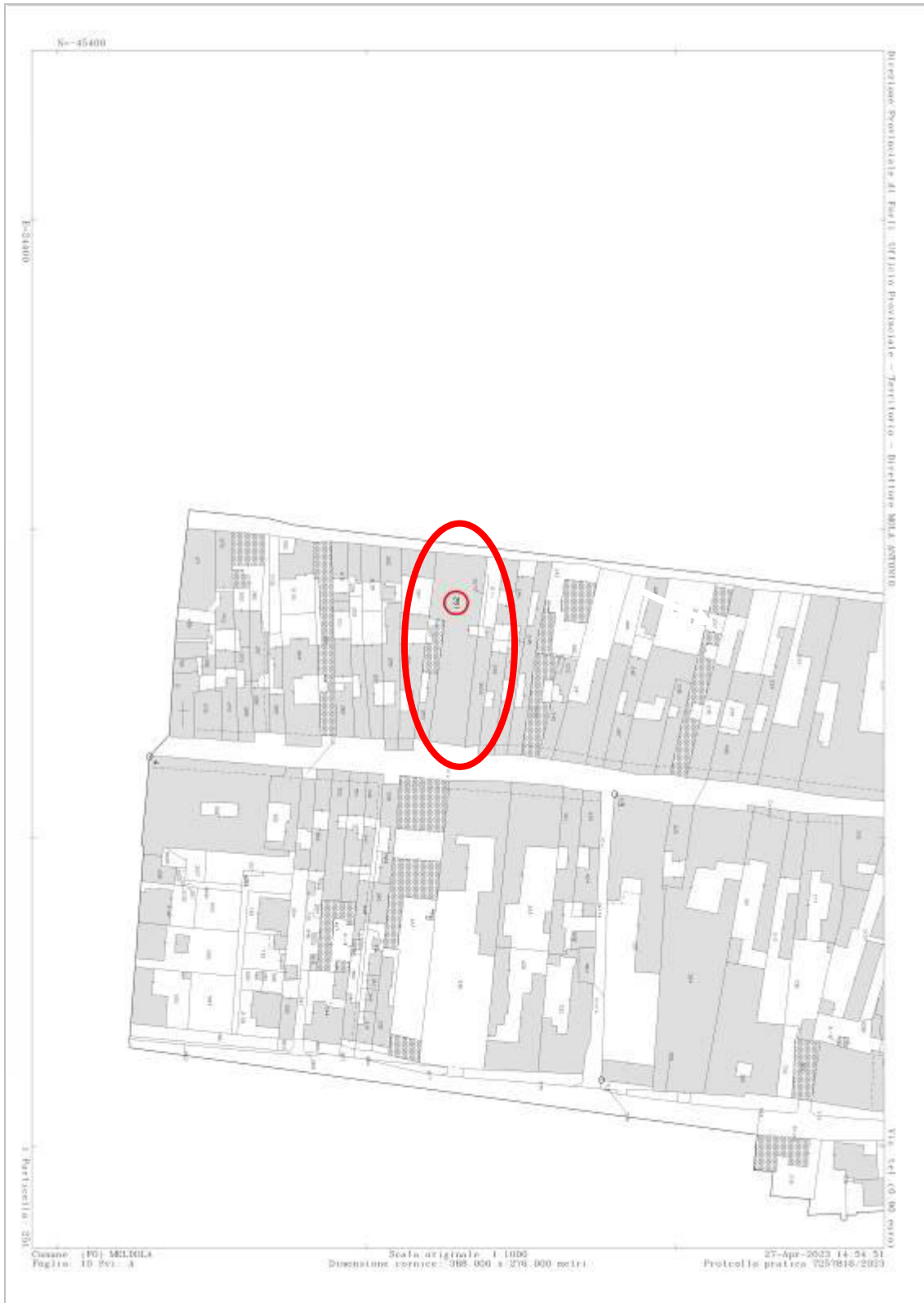
Foglio 10 Particella 251

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 804 m²

Foglio di mappa catastale



02.2.1) COMMENTI;

Per l'immobile in questione, presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, per via telematica, risultano richiesti i seguenti documenti:

Estratto di mappa, Planimetria catastale, Visure Catastali Storiche Fabbricati e Terreni, dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE)

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa è possibile attestare la conformità catastale.

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

Stante quanto sopra specificato, dall'analisi effettuata si rileva la corrispondenza dei dati catastali del bene descritto ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

02.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

Piena proprietà sull'intero relativamente ad una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residenza Cavour", sita in Via Cavour civico n.138 interno n.18.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Meldola (FC) a circa 300 mt. dalla piazza principale in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazioni d'uso miste, residenziale, commerciale e terziario con buona presenza di servizi.

Vista esterna su via Cavour



Il maggiore complesso condominiale, cui è parte integrante il bene oggetto di perizia ed i cui ultimi lavori di ristrutturazione sono terminati nel 2005, si eleva per quattro piani fuori terra nei quali sono state rilevate unità immobiliari destinate a negozio al piano terra e unità immobiliari ad uso civile abitazione nei restanti piani.

La struttura portante orizzontale ed in elevazione dell'edificio risulta essere in cemento armato con solai intermedi in laterocemento, murature di tamponamento in laterizio intonacate e tinteggiate di colore chiaro sia internamente che sul lato esterno, mentre il solaio di copertura con struttura mista in legno e travi di ferro è a falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene attraverso le parti comuni dell'immobile quali disimpegno vano scala fino al piano terzo e la porta individuata con

la numerazione int.18; occorre sottolineare la presenza dell'ascensore per il collegamento con il piano terzo ove è ubicata l'unità immobiliare.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura di mq. 25 ca. calpestabili, in posizione opposta all'ingresso risulta posta la scala di collegamento al piano superiore con struttura in metallo e pedata in legno. Al piano quarto soppalcato sono presenti una camera letto di mq.13 ca calpestabili e bagno di mq.3 ca calpestabili.

Vista interne



Vista interne



L'appartamento presenta impianti apparentemente a norma con caldaia murale a gas e camera stagna situata nel servizio igienico al piano quarto con sistema di distribuzione a radiatori oltre a termostato ambiente per la regolazione della temperatura.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con tubazioni e scatole in pvc, munite di

interruttori, prese e simili con placche di finitura in colore scuro.

Le finiture dell'appartamento sono generalmente discrete e costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico e, nella zona notte al piano quarto, in doghe di legno di piccole dimensioni; nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico di tipo a pavimento.

Gli infissi esterni sono in legno, risultano dotati di vetrocamera ed hanno un sistema di oscuramento costituito da scuretti esterni del medesimo materiale.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE;

È stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni che si allega.

(ALL.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

Alcune foto, le più significative, si includono di seguito.

Prospetto esterno



Prospetto esterno



Vista interna piano terzo



Vista interna piano terzo



Vista interna piano terzo



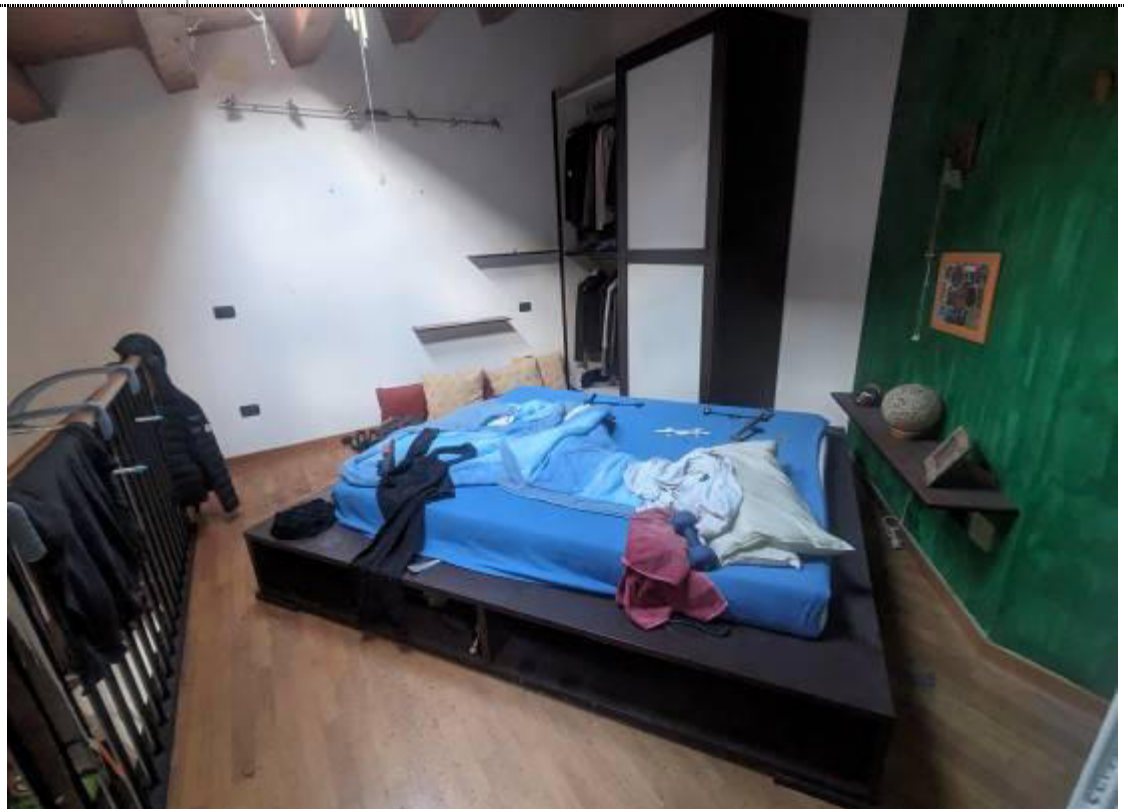
Vista interna piano terzo



Vista interna piano quarto



Vista interna piano quarto



Vista interna piano quarto



Vista interna piano quarto



03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA;

03.1) PROPRIETA';

Il bene pignorato risulta in piena proprietà al soggetto di seguito indicato:

-

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI;

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 23 giugno 2006 ai rogiti del Dott. Marco Maltoni, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.8211 Raccolta n.5077, trascritto a Forlì il 05/07/2006 nn 14253/8495.

(ALL.4 ATTO DI PROVENIENZA)

03.2.1) COMMENTI;

Nel succitato atto di provenienza le unità immobiliari risultano censite con i medesimi identificativi precedentemente indicati.

03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO;

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Nell'atto viene inoltre riportata una servitù attiva di passaggio, pedonale e carraio senza sosta stabile e deposito, a carico dell'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 10 Particella 3078 Sub.4 cat.C/1 e a favore dell'unità censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 10

Particella 251 sub.28 la cui soppressione ha originato l'attuale consistenza del fabbricato condominiale.

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO;

Non risultano ulteriori atti di provenienza rispetto a quanto già descritto.

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ;

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica e con riferimento ai dati catastali dell'immobile ed ai dati anagrafici del debitore, il tutto aggiornato fino alla data del 27 aprile 2023, è stato accertato che non esistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. allegato agli atti dal creditore.

(ALL.5 VISURE CONSERVATORIA)

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

In seguito ad istanza effettuata dallo scrivente E.S., i competenti uffici del Comune di Meldola e dell'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, hanno reso disponibili le planimetrie del fabbricato.

Sono state estratte le planimetrie di progetto e catastali che si allegano alla presente relazione.

(ALL.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – PLANIMETRIE)

(ALL.7 URBANISTICA – TAV. DI PROGETTO)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) 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 È OCCUPATO;

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

(ALL.9 VERIFICA CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE)

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 18 ottobre 2023, i competenti uffici del Comune di Meldola hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato cancellato successivamente per irreperibilità in data 4 maggio 2023.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ 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 ATTITUDINE 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 RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà agli esecutati, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

8.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004;

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE;

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "...resteranno a carico del futuro acquirente;" salvo il rispetto di quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale per futuri interventi edilizi.

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

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al punto 04, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice-Civile in materia.

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio si avvale di un amministratore.

10) VERIFICHI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE, NONCHE' SPESE INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI;

L'E.S. rammenta che al futuro acquirente potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice-civile, comma IV, "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."

L'E.S. ha provveduto a richiedere alla Sig.ra Monica Valmori, in qualità di Amministratore del condominio, la verifica dei quesiti di seguito elencati:

1. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile;
2. esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il debito non risulta scaduto;
3. spese condominiali insolute nei due anni precedenti la data della perizia;

4. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

L'Amministratore ha risposto ai quesiti comunicando quanto segue:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile è di € 450,00 circa;
2. Nell'assemblea ordinaria del 16/10/2023 i condomini hanno deliberato di effettuare un intervento di manutenzione straordinaria di ripristino impermeabilizzazione e manto di copertura su parte del fabbricato condominiale, l'onere a carico del debitore esecutato ammonta ad € 404,00;
3. Le spese insolute dei due anni precedenti la data della perizia sono: per l'esercizio 2022-23 (01/05/2022-30/04/2023) € 462,79 e per l'esercizio 2023-24 (04/05/2023-30/04/2024) € 406,54, per un totale di € 869,33;
4. Non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Le spese condominiali pregresse relative agli ultimi due consuntivi oltre agli oneri relativi all'intervento di manutenzione straordinaria saranno pertanto detratte in sede di determinazione del valore dell'immobile.

L'E.S. consiglia l'acquirente di verificare eventuali variazioni delle indicazioni fornite a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta.

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 COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di civile abitazione.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, 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 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA';

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando apposita istanza tramite posta elettronica certificata ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione essere antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Domanda di condono edilizio per l'esecuzione di opere relative ai precedenti locali destinati a mostra mobili e servizi, in seguito alla quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 11 maggio 1988 n.224 e relativa dichiarazione di Abitabilità/Agibilità in data 20 settembre 1988;
- Denuncia di Inizio Attività per opere di straordinaria manutenzione che ha assunto il P.G.3851 in data 20/02/2003 asseverata dall'Arch. Alberto Ridolfi.
- Lavori di ristrutturazione e ripristino tipologico autorizzati con il Permesso di Costruire n.11/2003 rilasciato dal Comune di Meldola in data 31/07/2003.
- Denunce di Inizio Attività per varianti al sopracitato permesso che hanno assunto il P.G.0015689 in data 19/07/2005 e il P.G.0020792 in data 12/10/2005 entrambe asseverate dall'Arch. Alberto Ridolfi.
- In data 09/12/2005 è pervenuta al Comune di Meldola la dichiarazione di fine lavori e contestuale domanda per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità che ha assunto il P.G.0024573.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA;

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

(ALL.8 RILIEVO STATO DI FATTO)

14) OPERE ABUSIVE E SANATORIA;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA;

In seguito a verifica presso il Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'immobile è risultato già provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile ad uso abitativo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 10 mappale 251 subalterno 63, risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 216,06 kWh/mq/anno.

Attestato di prestazione energetica N.02759-036126-2015 rilasciato il 09/04/2015 e valido fino al 09/04/2025.

(ALL.10 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

17) ESENZIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E.

L'unità immobiliare in oggetto risulta inclusa nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale riscaldato in cui è prevista la permanenza di persone ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia-Romagna n.1275 del 07/09/2015.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94...;

Il bene risulta **già censito** al Catasto Fabbricati e Terreni con gli identificativi descritti al precedente punto n.02.2.

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

Al sopralluogo nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE...;

La presente relazione ha come scopo la determinazione del più probabile valore di mercato che l'immobile può avere alla data della stima.

Gli International Valuation Standards definiscono il valore di mercato come *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Per poter giungere alla stima del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato (Market Comparison Approach – M. C. A.) così come contemplato negli stessi International Valuation Standards. Tale metodo consiste nella comparazione tra il bene oggetto di stima (subject) e un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

L'applicazione del metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche sia dell'oggetto di stima che dei comparabili utilizzati prevedendo aggiustamenti ai prezzi di mercato rilevati.

Le principali fasi del M. C. A. sono le seguenti:

- 1 - Analisi del segmento di mercato dell'oggetto di stima (Subject);
- 2 - Analisi del dato immobiliare dell'oggetto di stima (Subject);
 - 2.1 Individuazione delle Superfici
 - 2.2 Caratteristiche Qualitative Quantitative
- 3 - Indagine di mercato per la rilevazione delle caratteristiche e dei prezzi relativi ai Comparabili;
- 4 - Stima del valore mediante la compilazione delle tabelle dei dati, dei prezzi marginali; di valutazione e la relativa sintesi conclusiva.

20.1.1. SEGMENTO DI MERCATO

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare dell'analisi del mercato immobiliare e viene definito da parametri che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO SUBJECT

LOCALIZZAZIONE					
Comune	MELDOLA	Provincia	FC	Cap	47014
Zona	Centrale	Quartiere	Centro storico	Foglio di mappa	10
TIPO DI CONTRATTO			compravendita		
LIVELLO DEGLI SCAMBI			medio		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		residenziale		
	Destinazione alternativa		residenziale		
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° Livello		fabbricato		
	2° Livello		condominio		
	Tipo costruzione		usato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		appartamento		
	Tipologia costruttiva		mista		
DIMENSIONE			piccola		
FORMA DI MERCATO			concorrenza monopolistica		
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		privati		
	Venditori		privati		
	Motivo dell'acquisto		prima abitazione		
	Intermediario		agenzia immobiliare locale		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€/mq)		1500		
	Filtering		assente		
	Fase del ciclo immobiliare		contrazione		
INDICI DI MERCATO					
Rapporto complementare area/immobile					
Prezzo medio terreno					
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multiplano			0,02		
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili			0,00		
PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI					
Presenza di strutture scolastiche			SI		
Servita dai mezzi pubblici			SI		
Presenza di strutture amministrativa			SI		
Presenza di strutture ricreative			SI		
Presenza di attività commerciali			SI		
Presenza di strutture sportive			SI		
Prossimità a strade di grande comunicazione			NO		

20.1.2 DATO IMMOBILIARE

20.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

L'individuazione delle superfici e la loro successiva misurazione è stata eseguita utilizzando come elaborato grafico le planimetrie di progetto verificate nelle consistenze attraverso misure a campione dell'immobile.

La misurazione di tali superfici è avvenuta adottando come criterio la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) che è definita come l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento e include lo spessore dei muri perimetrali liberi e ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici.

La superficie commerciale è quindi una misura fittizia che comprende la Superficie Principale e le Superfici Secondarie che entrano nel calcolo in ragione di Rapporti Mercantili noti agli operatori del Mercato.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Totale superficie principale	30
------------------------------	----

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Soppalco	19	0,90	17,10
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

SUPERFICI ESTERNE

	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rapp.
1	Corte	-	-	-

SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	47,10
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	47,10

20.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	2005
Livello di piano	3
N. totale dei piani	2
N. dei vani	2
N. dei servizi igienici	1
Data di stima	03/2024

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	19
Riscaldamento centralizzato	Vetustà (anni)	
Riscaldamento a pannelli solari	Vetustà (anni)	
Impianto aria condizionata	Vetustà (anni)	
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	19
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	19
Ascensore	Vetustà (anni)	19

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO
Immobile 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	DISCRETO

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento acustico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Inquinamento elettromagnetico (presente 1 / assente 0)	ASSENTE
Prospicenza dell'edificio 1 scarso, 2 normale, 3 buono	NORMALE
Prospicenza dell'immobile 1 scarso, 2 normale, 3 buono	SCARSA
Esposizione 1 scarso, 2 mediocre, 3 normale, 4 discreto, 5 buono	NORMALE
Panoramicità 1 normale, 2 semipanoramico, 3 panoramico	NORMALE
Luminosità 1 scarso, 2 normale, 3 discreto, 4 buono	NORMALE
Funzionalità (presente 1 / assente 0)	PRESENTE
Qualità finiture 1 scadente, 2 normale, 3 buona, 4 ottima	NORMALE

STATO LOCATIVO

Stato locativo	libero	Canone medio annuo di locazione di mercato	-
		Canone medio annuo dell'unità di stima	

20.1.3 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI VENDITA

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede e che saranno utilizzati nei capitoli successivi per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Via Trieste		
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		Atto notarile	Agenzia immobiliare	
Prezzo rilevato		124.000	115.000	
Prezzo adottato		124.000	105.000	
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	compravendita	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Pr. medio €/mq	1.200,00	1.400,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
	Atto notarile	Agenzia immobiliare
Ubicazione	via Trieste	
Prezzo totale PRZ (euro)	124.000,00	105.000,00
Data DAT (mesi)	9	0
Superficie SUP (mq)	95,00	75,00
Balconi BAL (mq)	14,00	0,00
Terrazzo PORT (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	24,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	1	0
livello del piano LIV (n)	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0

20.1.4 STIMA DEL VALORE

La tabella dei dati riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI			
Prezzo caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
	Atto notarile	Agenzia immobiliare	
Ubicazione	via Trieste		
Prezzo totale PRZ (euro)	124.000,00	105.000,00	
Data DAT (mesi)	9	0	0
Superficie SUP (mq)	95,00	75,00	30,00
Balconi BAL (mq)	14,00	0,00	0,00
Terrazzo PORT (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	24,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	19,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	1	0	1
livello del piano LIV (n)	1	1	3
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	3	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,030
p(PORT)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOTT)/p(SUP)	0,900
p(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	107,42
SUP commerciale comparabile B	75,00
SUP commerciale subject	47,10
Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.154,35
Prezzo medio comparabile B	1.400,00
Prezzo marginale	1.154,35
Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	0,00

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica.

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	1.154,35	1.154,35
p(BAL) (euro/mq)	34,63	34,63
p(PORT)/p(SUP) (euro/mq)	577,17	577,17
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	577,17	577,17
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	577,17	577,17
p(SOTT)/p(SUP) (euro/mq)	1.038,91	1.038,91
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	300,00	300,00
p(RIA) (euro)	720,00	720,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	720,00	720,00
p(CON) (euro)	3.000,00	3.000,00
p(IMP) (euro)	1.575,00	1.575,00
p(LIV) (euro)	2.480,00	2.100,00
p(STMe) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del prezzo corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	124.000,00	105.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	-75.032,58	-51.945,63
BAL (euro)	-484,83	0,00
PORT (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	-13.852,17	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
SOTT (euro)	19.739,34	19.739,34
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	-300,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	1.575,00
LIV (euro)	4.960,00	4.200,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	15.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	74.329,76	78.268,71
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE STIMATO	€ 77.000,00	

Adeguamenti e correzioni alla stima

Al valore calcolato l'E.S. ritiene inoltre corretto applicare una riduzione pari a € 1.273,33 in considerazione delle spese condominiali pregresse e relative ai lavori deliberati, ottenendo quindi un valore pari a € 75.726,67.

Nei procedimenti di esecuzione forzata sono presenti aspetti che differiscono dalla vendita nel libero mercato e che ne modificano il valore quali:

- data della valutazione anticipata rispetto alla data di vendita all'asta;
- assenza della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015;
- notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato.

In considerazione di tutti questi aspetti si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato e successivamente ridotto per gli adeguamenti sopracitati ed equivalente ad € 7.572,67.

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 68.000,00** (euro sessantottomila/00).

20.2 CANONE DI LOCAZIONE

20.2.1 INDAGINE DI MERCATO COMPARABILI LOCAZIONE

Per l'applicazione del Market Comparison Approach - M. C. A. - è stata svolta un'indagine di mercato tesa a ricercare un insieme di beni di confronto simili (comparabili), contrattati di recente e di prezzo o di redditi noti e ricadenti nel medesimo segmento di mercato del subject, i cui risultati sono esposti nelle seguenti schede.

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO COMPARABILI

INDICATORE ECONOMICO - ESTIMATIVO		COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Indirizzo/quartiere		Meldola (FC)	Meldola (FC)	
Zona		centrale	centrale	
Tipologia di Rilevamento		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Reddito rilevato		4.800	8.400	
Reddito adottato		4.300	7.600	
TIPO DI CONTRATTO		locazione	locazione	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	medio	
DESTINAZIONE		Residenziale	Residenziale	
TIPOLOGIA EDILIZIA		Condominio	Condominio	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		Appartamento	Appartamento	
TIPO COSTRUZIONE		usato	usato	
DIMENSIONE		media	media	
FORMA DI MERCATO		conc. monopolistica	conc. monopolistica	
CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori	privati	privati	
	Venditori	privati	privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Pr. medio €/mq	140,00	115,00	
	Filtering	assente	assente	

SCHEDA DATO IMMOBILIARE COMPARABILI

Reddito caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
	Agenzia	Agenzia
Reddito totale PRZ (euro)	4.300,00	7.600,00
data DAT (mesi)	0	0
Superficie SUP (mq)	30,00	60,00
Balconi BAL (mq)	0,00	20,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0
Ascensore (0-1)	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1
Stato manut est. STMe (n)	4	4
Stato manut int. STMi (n)	5	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0

20.2.2 STIMA CANONE DI MERCATO

La tabella dei dati riporta i canoni di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e le caratteristiche immobiliari dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DATI			
Reddito caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
	Agenzia	Agenzia	
Reddito totale PRZ (euro)	4.300,00	7.600,00	
data DAT (mesi)	0	0	0
Superficie SUP (mq)	30,00	60,00	30,00
Balconi BAL (mq)	0,00	20,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	19,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Ascensore (0-1)	0	0	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	1	3
Stato manut est. STMe (n)	4	4	4
Stato manut int. STMi (n)	5	4	4
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0	0

Indici Mercantili	
r(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
r(BAL)/r(SUP)	0,300
r(TER)/r(SUP)	0,300
r(CAN)/r(SUP)	0,500
r(BOX)/r(SUP)	0,600
r(XXX)/r(SUP)	0,900
r(LIV)/PRZ	0,020
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	1.000,000
Costo intervento manut int. (euro)	15.000,000
Vetustà (anni)	19,000
Saggio di opportunità	0,05

Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	30,00
SUP commerciale comparabile B	66,00
SUP commerciale subject	47,10
Calcolo del Reddito marginale	€/mq
Reddito medio comparabile A	143,33
Reddito medio comparabile B	115,15
Reddito marginale	115,15
Calcolo Reddito marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Reddito marginale	0,00

La tabella dei prezzi marginali riporta la variazione del reddito totale al variare della singola caratteristica

ANALISI REDDITI MARGINALI		
Reddito marginale	r(...) A	r(...) B
r(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00
r(SUP) (euro/mq)	115,15	115,15
r(BAL) (euro/mq)	34,55	34,55
r(TER)/r(SUP) (euro/mq)	34,55	34,55
r(CAN)/r(SUP) (euro/mq)	57,58	57,58
r(BOX)/r(SUP) (euro/mq)	69,09	69,09
r(XXX)/r(SUP) (euro/mq)	103,64	103,64
r(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
r(SER) (euro)	60,00	60,00
r(RIA) (euro)	0,00	0,00
r(RIC) (euro)	0,00	0,00
r(ELE) (euro)	0,00	0,00
r(CON) (euro)	0,00	0,00
r(ASC) (euro)	78,75	78,75
r(IMP) (euro)	0,00	0,00
r(LIV) (euro)	86,00	152,00
r(STMe) (euro)	50,00	50,00
r(STMi) (euro)	750,00	750,00

La tabella di valutazione riporta i canoni di mercato rilevati e le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto indicando l'aggiustamento da apportare al reddito dell'immobile di confronto per poter giungere al calcolo del canone corretto.

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Reddito e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	4.300,00	7.600,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	0,00	-3.454,55
BAL (euro)	0,00	-690,91
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	1.969,09	1.969,09
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
ASC (euro)	78,75	78,75
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	172,00	304,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	-750,00	0,00
REDDITI CORRETTI	5.769,84	5.806,39
REDDITI CORRETTI	5.769,84	5.806,39
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
REDDITO ARROTONDATO	€ 5.800,00	

**21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA
DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE...;**

Trattasi di pignoramento riguardante la piena proprietà per la quale non sussiste la necessità di ulteriore divisione che risulterebbe antieconomica.

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

Piena proprietà sull'intero relativamente ad una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residenza Cavour", sita in Via Cavour civico n.138 interno n.18.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Meldola (FC) a circa 300 mt. dalla piazza principale in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazioni d'uso miste, residenziale, commerciale e terziario con buona presenza di servizi.

Il maggiore complesso condominiale, cui è parte integrante il bene oggetto di perizia ed i cui ultimi lavori di ristrutturazione sono terminati nel 2005, si eleva per quattro piani fuori terra nei quali sono state rilevate unità immobiliari destinate a negozio al piano terra e unità immobiliari ad uso civile abitazione nei restanti piani.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene attraverso le parti comuni dell'immobile quali disimpegno vano scala fino al piano terzo e la porta individuata con la numerazione int.18; occorre sottolineare la presenza dell'ascensore per il collegamento con il piano terzo ove è ubicata l'unità immobiliare.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura di mq. 25 ca. calpestabili, in posizione opposta all'ingresso risulta posta la scala di collegamento al piano superiore con struttura in metallo e pedata in legno. Al piano quarto soppalcato sono presenti una camera letto di mq.13 ca. calpestabili e bagno di mq.3 ca. calpestabili.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 47 circa.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 216,06 kWh/mq/anno.

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 68.000,00** (euro sessantottomila/00).

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 5.800,00** (euro cinquemilaottocento/00)

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI...;

L'immobile oggetto di stima, per proprie caratteristiche si ritiene debba essere venduto in lotto unico.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO;

Il codice Fiscale del debitore esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

-

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ... ESTRATTO DI MATRIMONIO...;

Presso il competente ufficio del Comune di Meldola, l'E.S. ha presentato richiesta per acquisire copia del certificato di stato civile relativo al debitore esecutato.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta con documento che si allega alla presente relazione.

(ALL.11 CERTIFICATO STATO CIVILE)

26) STATO DI FAMIGLIA e CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE...;

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 18 ottobre 2023, i competenti uffici del Comune di Meldola hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato cancellato successivamente per irreperibilità in data 4 maggio 2023.

(ALL.12 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA)

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCritte RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO... ACQUISENDONE COPIA;

Non ve ne sono.

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

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale non si è reso necessario formulare istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30) PROVVEDA DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA COPIA DELL'ELABORATO PERITALE CON TUTTI GLI ALLEGATI E UNA COPIA DEPURATA DEI DATI NEL RISPETTO DELLA PRIVACY

La relazione peritale viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì secondo le modalità indicate nel quesito.

31) PROVVEDA AD INVIARE NEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE, NONCHÉ LE ATTESTAZIONI DEGLI INVII ALLE PARTI, NOTA PROFESSIONALE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU

Copia della presente relazione peritale è stata inoltrata al creditore procedente e intervenuti come da ricevute che separatamente si allegano alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì, mentre al debitore non è stata inviata copia causa irreperibilità dello stesso.

Vengono inoltre depositate telematicamente l'attestazione degli invii effettuati e la nota professionale, mentre l'originale di A.P.E. sarà depositato brevi manu.

NOTE;

- I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'Esperto esaminando la documentazione resa disponibile dai competenti uffici e con riferimento alla normativa attualmente vigente.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

ALLEGATI;

- Allegato n.1 - Documentazione catastale – Planimetrie
- Allegato n.2 - Documentazione catastale – Visure
- Allegato n.3 - Documentazione fotografica
- Allegato n.4 - Atto di Provenienza
- Allegato n.5 - Visure conservatoria
- Allegato n.6 - Urbanistica – Documentazione
- Allegato n.7 - Urbanistica – Tavole di progetto
- Allegato n.8 - Rilievo stato di fatto
- Allegato n.9 - Verifica contratti Agenzia delle Entrate
- Allegato n.10 - Attestato di prestazione energetica
- Allegato n.11 - Certificato stato civile
- Allegato n.12 - Certificato storico di residenza
- Allegato n.13 - Allegato A

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Forlì, 25 marzo 2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozi