

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 204/2018

promossa da

UNICREDI S.P. A a per essa

DOBANK S.P.A.

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO UNICO

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 02/12/2020 dal G.E. Dott. FABIO SANTORO, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo raccomandata, in data 19-01-2021, presso l'indirizzo desunto dal pignoramento. La raccomandata è tornata al mittente per decaduta giacenza.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Avv. Emanuele Valentini.

Il sopralluogo è avvenuto correttamente in data 05-02-2021 alle ore 14,30 alla presenza del custode nominato e del nipote del soggetto esecutato (contatto direttamente dal custode).

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

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' in regime di SEPARAZIONE DEI BENI

su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, CON CORTI ANNESSE in Sogliano al Rubicone , località Barbotto , via Savignano di Rigo – Barbotto civ 80.

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone , con i seguenti dati censuari:



PIENA PROPRIETA' su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, CON CORTI ANNESSE

- Foglio 104 , particella 16 , sub 19

Categoria A/3 , classe 1, vani 7,5, rendita catastale € 302,13 (ABITAZIONE piani T-1) via Savignano di Rigo – Barbotto civ 80.

Il terreno su cui sorge l'intero edificio urbano , di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone , con i seguenti dati censuari:

- Foglio 104 , particella 16, ENTE URBANO di mq 469

La corte dell'intero edificio confina con corti di altre unità urbane su più' lati, e con la pubblica via sul fronte .

NB : PER QUANTO CONCERNE LA P.LLA 16 , NON RISULTAVANO AGGIORNATE NE' LA MAPPA DEL CT , NE' LA VISURA , POICHE' NON RISULTAVA ANCORA “ LAVORATO ED INSERITO “ IL TIPO MAPPALE N° 15596 del 10-02-1987 , A MEZZO DEL QUALE VENIVA FUSA LA P.LLA 16 CON LA P.LLA 155 , ED AGGIORNATA LA MAPPA CON IL CORRETTO SEDIME DEL FABBRICATO E DELLA CORTE.

LO SCRIVENTE HA FATTO REDIGERE DA TECNICO DI FIDUCIA , GIUSTA SEGNALAZIONE (protocollo richiesta N° 14049 del 01-03-2021) CON RICHIESTA DI INSERIMENTO IN MAPPA E VISURA DELL'ELABORATO TIPO MAPPALE CITATO (N° 15596 del 10-02-1987 15596).

IN DATA 09-03-2021 SONO STATE RETTIFICATE LA MAPPA E LA VISURA DELLA P.LLA 16 CON LA FUSIONE ASSIEME ALLA P.LLA 155 , ed il raggiungimento della corretta consistenza del terreno cortilizio .

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato in Marocco il 14-08-1972

██████████ PROPRIETA' per 1 / 1 in regime di separazione dei beni

L'unità urbana in oggetto , gode dei diritti sulla corte comune (bene comune non censibile) distinta al Foglio 104 p.lla 16 sub 20 .

Trattasi di corte urbana con accesso dalla pubblica via , che consente di accedere (a piedi) alla corte esclusiva dell'unità in oggetto, passando dal retro dell'intero edificio. La servitù' di passaggio a favore dell'unita in oggetto della presente, è citata anche in atto di provenienza



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 22-08-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SOGLIANO AL RUBICONE					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
104	16	19	A/3	Vani 7,5	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 9732 RG 14808 del 05-09-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MELDOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
104	16	19	A/3	Vani 7,5	OM

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

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

TRATTASI DI FABBRICATO D'ABITAZIONE CON CORTI ANNESSE

Costruzione risalente alla fine degli anni '50 inizio anni '60, elevantesi su due piani fuori terra con corte verde sul retro e piccola corte pavimentata sul fronte strada, lungo la via Barbotto-Savignano di Rigo, in località Barbotto Savignano di Rigo.

Il fabbricato ha struttura in muratura e solaio intermedio in laterocemento, copertura a due falde, con manto in coppi, grondaie interne al cornicione.

L'accesso al fabbricato avviene dalla pubblica strada, sulla piccola corte esclusiva non recintata.

Sul retro è presente una ulteriore corte esclusiva, in parte recintata, ed accessibile da cortile comune con altre unità immobiliari, passando sempre dalla pubblica via sul fronte strada.



Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato, con infissi esterni di vario tipo: avvolgibili in pvc al piano primo, infissi in ferro all'apertura più ampia al piano terra, infisso in alluminio alla porta di ingresso ed alla finestra dell'altro vano, basculante in lamiera alla cantina ...etc

L'edificio abitativo è composto:

- al piano terra : ingresso - vano scala, due vani laterali ad uso cantina-deposito accessibili dall'ingresso vano scala; altri due vani uso cantina accessibili solo dall'esterno fronte strada attraverso portone basculante.

- al piano primo : raggiungibile dal vano scala, 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, soggiorno e cucina oltre al disimpegno-corridoio.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di esecuzione e di una successiva sistemazione (almeno per quanto riguarda la parte abitativa al piano primo): vani intonacati e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, scala con gradini pavimentati in marmo e ringhiera in ferro verniciato, porte interne in legno tamburato, infissi in legno e vetro, avvolgibili in pvc al piano primo, e di vario genere al piano terra.

I due vani del piano terra accessibili dall'esterno, non sono pavimentati e si presentano grezzi.

Gli impianti esistenti (al solo piano primo) sono quello elettrico e termo - idraulico alimentato da caldaia a gas posizionata nel bagno del piano primo, con elementi termosifoni in acciaio e termoarredo nel bagno del piano primo.

Gli impianti citati sono assolutamente da rivedere ed integrare - verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono decisamente mediocri-scadenti e l'immobile necessita di un intervento di forte manutenzione straordinaria: al piano terra si evidenziano forti segni di umidità risalente alle murature portanti oltre ai segni di infiltrazioni dall'esterno diffuse su più' lati; al piano primo si evidenziano segni di infiltrazioni dalla muratura esterna di confine.

La superficie commerciale dell'intero compendio immobiliare è pari a circa 194 mq.

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale dei luoghi (v. doc. 2P).



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

Vista dall'esterno fronte strada



ingresso vano scala piano terra



cucina piano primo



bagno piano primo



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 piena proprietà, al soggetto esecutato Signor ██████████ , in forza di atto di acquisto a rogiti Notaio Sereno Barchi in Sarsina in data 06-10-2006 , rep 14932 racc. 5730.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

A mezzo dell'atto di acquisto a rogiti Notaio Sereno Barchi in Sarsina in data 06-10-2006 , rep 14932 racc. 5730 , il soggetto esecutato Signor ██████████ , acquistava l'intera piena proprietà del bene in regime di separazione dei beni, comprando dai Signori ██████████ , per 1 / 4 ciascuno .

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Ai Signori Signori ██████████ , la quota di 1 / 4 ciascuno del bene , era pervenuta giusta successione legittima per morte del padre Signor ██████████ in data 30-12-1997 (denuncia di successione n° 76 Vol.564 del 08-05-2001 Ufficio Del Registro di Cesena).

In occasione di detta successione la moglie del Signor ██████████ , Signora ██████████ , rinunciava all'eredità a favore dei figli .

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

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini in Messina in data 18-09-2018.

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori che con i dati degli immobili, ed è in grado di riferire che non esistono ulteriori note rispetto al certificato notarile agli atti, salvo la Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, riguardante la successione in morte del Signor ██████████ a favore dei figli ██████████ , danti causa all'attuale proprietario nonché soggetto esecutato.



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 18-10-2006 Reg. part. 12710 Reg. Gen. 21281

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

A FAVORE soggetto esecutato

trattasi dell'atto di acquisto Notaio Barchi Sereno in data 06-10-2006 rep.14932/5730

-ISCRIZIONE CONTRO del 18-10-2006 Rp 4620 Rg 21282

PUBBLICO UFFICIALE BARCHI SERENO rp 14933-5731 del 06-10-2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONTRO soggetto esecutato (piena proprietà 1 / 1)

A FAVORE UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA (sede Milano)

importo 250.000,00 euro

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05-09-2018 Reg. part.9732 Reg. Gen. 14808

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PUBBLICO TRIBUNALE DI FORLI rep 2385/2018 del 22-08-2018

A FAVORE UNICREDIT SPA (sede in Milano)

CONTRO soggetto esecutato (proprietà 1 / 1)

- TRASCRIZIONE del 07-11-2018 Reg. part.12024 Reg. Gen. 18273

PUBBLICO BARCHI SERENO rp 14932-5730 del 06-10-2006

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (atto x causa di morte)

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente, e dell'estratto di mappa del terreno.

Come già citato in fase di identificazione catastale, la mappa differiva dallo stato dei luoghi, principalmente per la mancanza di aggiornamento di un vecchio Tipo mappale (n° 15596 del 10-02-1987).

Si è quindi ritenuto necessario richiedere inserimento in mappa del medesimo Tipo mappale, con risultato positivo, per cui la mappa attuale è conforme alla situazione in sito.

La planimetria urbana, per contro, differisce dallo stato dei luoghi come meglio precisato in



risposta alla conformità urbanistica.

Non si ritiene di variare la planimetria in questa fase, poiché la variazione dovrà essere eseguita solo ed esclusivamente al buon esito della eventuale sanatoria o delle opere di ripristino.

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

Visti gli atti di provenienza dell'immobile, e la 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 risulta disabitato, e comunque nella disponibilità del soggetto esecutato.

Il soggetto esecutato, risulta residente in Belgio, come da certificato di residenza AIRE

E' stata comunque richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, 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;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli dall'atto di provenienza, si segnala che nell'atto di provenienza viene citata la servitù a favore del bene in oggetto della presente, per passaggio sulla corte comune



distinta al sub 20.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

Non si rilevano vincoli di prelazione dello stato.

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;

L'immobile non risulta in Condominio.

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

L'immobile non risulta in Condominio.

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

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.



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'

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone (accesso agli atti in data 26-01-2021) è risultato solamente un vecchio progetto in data 09-07-1959 (per il quale non è stata rinvenuta la relativa licenza) per la costruzione di casa urbana in Savignano di Rigo , all'epoca a nome di [REDACTED] fu [REDACTED]

Dalla verifica, si tratta sicuramente della costruzione originaria dell'immobile, che dunque risulta edificato in epoca decisamente antecedente il 1967 (anche se il sedime indicato in progetto corrisponde alla sola parte “principale” dell'immobile, ovvero vano scale e due campate laterali).
NON SONO STATI RINVENUTI ALTRI TITOLI EDILIZI.

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

Il fabbricato in oggetto risulta un fabbricato di civile abitazione senza particolari possibilità edificatorie, salvo il recupero della superficie attuale.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone, dal quale si evidenzia solamente la corrispondenza del corpo principale dell'edificio (scala e due campate laterali alla scala medesima).

Non essendo presenti, né rinvenuti altri titoli edilizi, e vista la dichiarazione anche in atti nel rogito di provenienza al soggetto esecutato, lo scrivente ritiene di dare per scontata l'edificazione dell'immobile nella intera consistenza attuale , antecedentemente al 01-09-1967.

Ciomalgrado, rispetto la planimetria catastale urbana redatta in data 01-06-2006 dal Geometra Versari Stefano di Sarsina (presumibilmente redatta per addivenire al rogito di provenienza eseguito nell'ottobre del medesimo anno) lo stato dei luoghi presenta alcune difformità di più recente esecuzione :



al piano terra

- al vano cantina legnaia lato sinistro rispetto la scala guardando dalla strada, è stata trasformata una ampia apertura sul fronte strada, in finestra .
- al medesimo vano risulta in corso di costruzione (non ancora ultimato) un bagno con relativo disimpegno antibagno
- sul retro del vano con accesso da basculante fronte strada, è stata eseguita una apertura per utilizzare a cantina, una porzione di fabbricato che presumibilmente risultava prima inaccessibile se pur chiaramente esistente (poiché sottostante il solaio del bagno del piano primo).

Al piano primo, non risultano particolari difformità rispetto la planimetria urbana, salvo l'altezza interna che risulta diversa da quella in planimetria, ma presumibilmente per una errorta indicazione in quest'ultima.

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

Le difformità riscontrate e sopra descritte, appaiono sanabili:

necessita la presentazione di una SCIA in sanatoria, per modifiche interne e modifiche prospettiche , oltre al recupero del vano precedentemente non accessibile .

Il costo della SCIA in sanatoria, comprensivo di spese tecniche ed oblazione dome da legge Regionale 23/2004, nonché' del rifacimento dell'accatastamento con nuova e corretta planimetria urbana è stimato complessivamente pari a € . 5.500,00 .



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 da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare abitativa in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica:

Si è quindi provveduto a farlo redigere da tecnico di fiducia dello scrivente.

Il certificato redatto è il numero 09560 -198563-2021 del 30/03/2021 valido sino al 30/03/2031 da cui risulta l'edificio in classe energetica G con Ep gl pari a 516,02Kwh/m2 anno.

Si allega copia (all. 9) mentre l'originale sarà fatto pervenire 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.

Il certificato APE era necessario per l' unità immobiliare ed è stato redatto.

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 attualmente regolarmente accatastato, la planimetria urbana differisce dallo stato dei luoghi, per le modifiche citate, ma lo scrivente ritiene che debba essere variata solo al buon esito della sanatoria edilizia.

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

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.



20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Periferia , zona collinare o fondovalle
Tipologia immobiliare	Edificio singolo-abbinato
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Muratura , 2 piani fuori terra
Dimensioni	Medio-grandi
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).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24-03-2012.

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

Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso:

conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto e/o da colleghi, 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>COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO UNIFAMILIARE SUP. COMMERCIALE MQ 200 PREZZO RICHIESTO 119.000 € Posizionata nei pressi di Perticara</p>	<p>€ 595,00</p>
<p>COMPARABILE B ASTA IMMOBILIARE BILOCALE SUP. COMMERCIALE MQ 71 PREZZO STIMATO € 48.300 Posizionata lungo la strada principale in località Rontagnano di Sogliano al Rubicone</p>	<p>€ 680,00</p>
<p>COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE TERRATETTO SUP. COMMERCIALE MQ 112 RICHIESTA € 85.000 Posizionata lungo la strada Nazionale a Montepetra</p>	<p>€ 760,00</p>
<p>O.M.I. (zona in oggetto) 2° semestre 2020 Fascia extraurbana del Comune in oggetto : Romagnano , Montegelli alta ...Savignano di Rigo</p> <p>VALORE DI MERCATO €/MQ min 950 max 1250 per ABITAZIONI CIVILI stato normale</p> <p>VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 3,2 max 4,3 per ABITAZIONI CIVILI stato normale</p>	<p>NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MINIMO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 950,00</p>
<p>PREZZO MEDIO RISCONTRATO</p>	<p>€ 746,00</p>

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN
OGGETTO NB : scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo)



poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale.

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTI ESCLUSIVE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P1	130	1,00	130,00
SERVIZI PT	103	0,50	51,50
CANTINE P T	27	0,30	8,1
CORTI URBANE	90	5,00%	4,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			194,10
EDIFICIO MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso abitativa, della posizione decisamente decentrata, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle destinazioni d'uso, della tipologia di immobile

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 750,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando che i comparabili individuati sono sia datati , che recenti)

0,85 ----- per cui $750 \times 0,85 = 637,5 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE scadente/scarso

coeff utilizzato 0,75 per cui $637,5 \times 0,75 = 478,12 \text{ €/mq}$



PREZZO AL MQ CONSIDERATO 475,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTI ANNESSE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	194	475	92.150

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 92.150,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA-----€ 5.500,00

OPERE DI RIPRISTINO -----non presenti

STATO DI POSSESSO ----- ////

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 86.650,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 8.665,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(86.650,00 – 8.665,00) = ----- € 77.985,00

Valore arrotondato euro 78.000,00 (settantottomila/00) .

Valore locativo euro 350,00 / mensili (trecentocinquanta/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 interamente in proprietà del soggetto esecutato.

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

TRATTASI DI FABBRICATO d'abitazione risalente alla fine degli anni '50 inizio anni '60, elevantesi su due piani fuori terra con corte sul retro e fronte strada, lungo la via Barbotto-Savignano di Rigo, in località Barbotto Savignano di Rigo.

L'accesso al fabbricato dalla pubblica strada.

L'edificio abitativo è composto:

- al piano terra: ingresso vano scala, due vani ad uso cantina deposito, altri due vani uso cantina accessibili dall'esterno.

- al piano primo: vano scala, 3 camere da letto, ripostiglio, bagno, soggiorno e cucina oltre a disimpegno.

Le finiture dell'immobile sono quelle dell'epoca di esecuzione e di successive sistemazioni, le condizioni di manutenzione sono decisamente mediocri-scadenti.

La superficie commerciale dell'intero compendio immobiliare è pari a circa 194 mq.

Valore arrotondato euro 78.000,00 (settantottomila/00) .

Valore locativo euro 350,00 / mensili (trecentocinquanta/00) .

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

Si è ritenuto di creare un unico lotto.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ nato in Marocco il 14-08-1972
██

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

All'atto di acquisto il soggetto esecutato dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Non è stato possibile richiedere estratto dell'atto di matrimonio, poiché il soggetto esecutato risiede all'estero.

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

L'immobile non risulta occupato .

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 persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

ALLEGATI : Allegato A

Documentazione fotografica

Planimetria immobile

Cesena, il 23- 03 – 2021

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

