

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**Esecuzione immobiliare RG N. 64/2023**

Promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT: FABIO SANTORO**



**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
**DOTT.SSA MICAELA RAGGI**

**ESPERTO STIMATORE**  
**ARCH. ROBERTO LEONI**

**C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409**

email: [arch.robortoleoni@gmail.com](mailto:arch.robortoleoni@gmail.com) PEC: [arch.robortoleoni@legalmail.it](mailto:arch.robortoleoni@legalmail.it)

## PREMESSA

### A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna – mail: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 29/12/2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 03/01/2024 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il 22/10/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **22/09/2024**.

**QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHiesto L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo definitivo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 25.01.2024 ore 10:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott.ssa Micaela Raggi e con l'esecutato Sig. **\*\*\*OMISSIS\*\*\***, il quale ha ricevuto la comunicazione mediante racc. A/R presso l'indirizzo di residenza in Via **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** – **\*\*\*OMISSIS\*\*\***.

In data 24.01.2024 la Parte Creditrice tramite il suo delegato, l'Avv. **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** di Rimini, chiese al presente Esperto Stimatore e al Custode Giudiziario di sospendere provvisoriamente il primo accesso in quanto la Parte Debitrice si era resa disponibile per sottoscrivere un accordo transattivo sul debito.

In data 18.03.2024 il presente Esperto Stimatore chiese tramite PEC alla Parte Creditrice aggiornamenti sulla risoluzione del debito e dal delegato della Parte Creditrice fu risposto che l'accordo transattivo non era stato raggiunto, per cui il presente Esperto Stimatore ha dovuto chiedere una proroga all'udienza della presente procedura, prevista per 25.05.2024, in quanto non più nella tempistica per la consegna dell'elaborato peritale previsto per il 25.04.2024.

La proroga fu accordata dal GE Dott. Fabio Santoro in data 03.04.2024 con l'udienza prevista per 22.10.2024.

Il primo accesso, dunque, fu posticipato in data 06.06.2024 sempre in accordo tra le parti ma qualche giorno precedentemente alla data sopramenzionata, l'esecutato, tramite la sua consorte, comunicò alla Parte Creditrice ed al presente Esperto Stimatore l'impossibilità di poter partecipare al primo accesso per via di un intervento chirurgico al piede sinistro che aveva subito qualche giorno prima. Il presente Esperto Stimatore in accordo con il Custode Giudiziario accordò circa 20 gg all'esecutato per la ripresa dall'intervento chirurgico e per poter effettuare il primo accesso,

che avvenne in data 25.06.2024 alle ore 10.00 presso l'immobile esecutato, che è ubicato nel Comune di Gatteo – frazione Sant'Angelo – Via Alessandro Volta n. 16 e non 23, come descritto e trascritto nei documenti.

*Vedi All. 01 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali;*

*Vedi All. 02 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario;*

*Vedi All. 03 – Richiesta di proroga e decreto di proroga del G.E. Dott. Fabio Santoro;*

*Vedi All. 04 – Certificato medico dell'Esecutato.*

**QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;**

#### **02.A) Unità immobiliare risultante dal pignoramento - Piena proprietà.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo, in un edificio residenziale ubicato nella frazione di Sant'Angelo nel Comune di Gatteo, realizzato alla fine degli anni '70 ed ultimato nel 1981. Questo edificio è costituito da due livelli, un piano terra destinato ad attività commerciali ed un piano primo destinato a residenze. Lo stesso edificio presenta una forma allungata in corrispondenza alla Via Alessandro Volta e la caratteristica morfologica che lo contraddistingue sono i balconi che lo rigirano per buona parte nella facciata principale ed in quelle laterali e che sono tipiche delle architetture di quel periodo di costruzione. Questo edificio è suddiviso in tre parti con accessi autonomi agli appartamenti residenziali ben distinti. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è quello ad angolo tra le vie Alessandro Volta con accesso al civico n. 16 e Guglielmo Marconi, dove al civico n. 8 si trova il passo carraio per accedere al box auto ubicato al piano interrato.

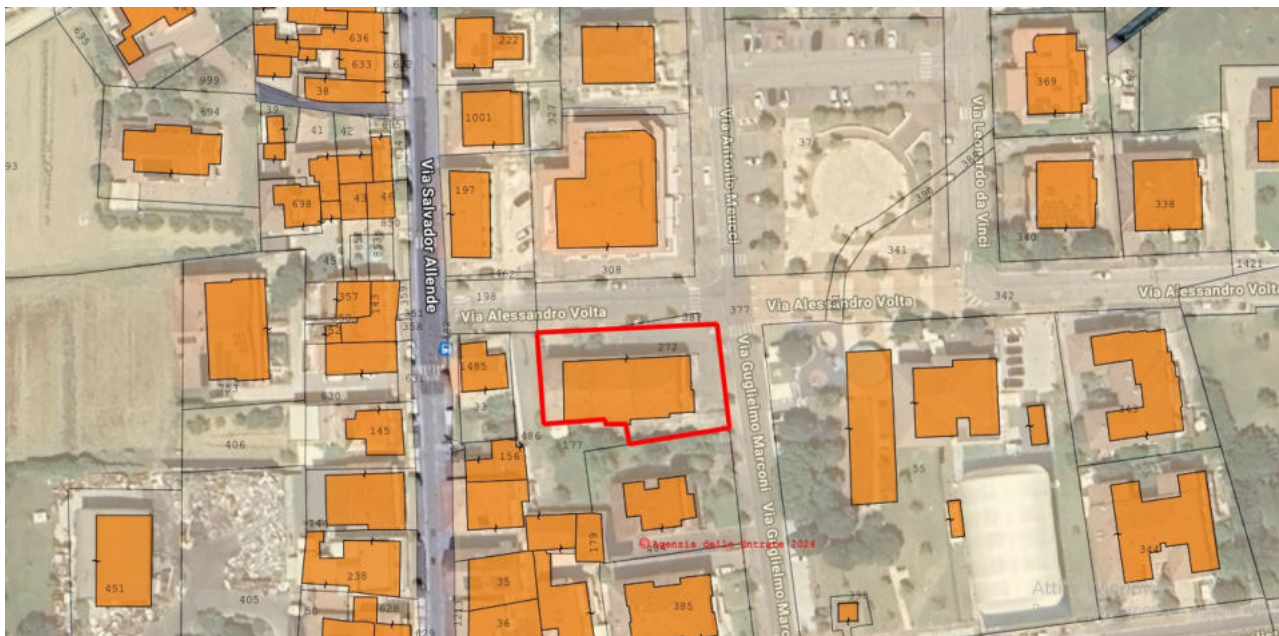
L'appartamento ed il box auto (garage) sono di proprietà esclusiva del soggetto esecutato.

La zona di collocazione dell'unità immobiliare esecutata è quindi nella frazione di Sant'Angelo che è nata come zona residenziale ed artigianale in virtù delle direttrici stradali che dal comune capoluogo e dal casello autostradale A14 "Valle del Rubicone" conducono alla riviera adriatica e precisamente in direzione Gatteo Mare e Cesenatico.

Alla data del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento si presentava ben identificabile nelle sue parti, ossia l'appartamento ed il box auto.



Individuazione del fabbricato nel contesto della frazione di Sant'Angelo di Gatteo



Sovrapposizione della planimetria catastale e dell'aerofotogrammetria

## 02.B) Confini.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al 1° piano dell'edificio plurifamiliare ed è l'unica unità immobiliare con accesso dal civico 16. Quindi confina con il vano scala ad uso esclusivo interno ed altra unità con diverso accesso e con diverso subalterno facente parte del medesimo mappale. Il lotto confina a Nord con via Alessandro Volta, a Est con Via Guglielmo Marconi, e a Sud con la particella catastale 484.

## 02.C) Dati Catastali attuali

- Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Alessandro Volta n. 16, Piano Primo (appartamento), Comune di Gatteo – D935 (FC).  
Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 3 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7,0 vani,  
Dati superficie: Mq 110 – totale escluse aree scoperte: mq 102 – Rendita Catastale Euro 632,66.
- Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Guglielmo Marconi n. 6, Piano interrato (garage) Comune di Gatteo – D935 (FC).  
Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 8 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza mq.18  
Dati superficie: Mq 22 - Rendita Catastale Euro 52,06.

## 02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento e nota di trascrizione di cui al Registro Generale n. 21296 – Registro Particolare n. 14721 del 05/11/2021 a favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* con sede in Longiano (FC).*

• *Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento e nota di trascrizione di cui al Registro Generale n. 6349 – Registro Particolare n. 4504 del 06/04/2023 a favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* con sede in Longiano (FC).*

## Dati Catastali riportati negli atti ingiuntivi:

- Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Alessandro Volta n. 23 (dato errato), Piano Primo (appartamento), Comune di Gatteo – D935 (FC).  
Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 3 – Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 7,0 vani,

Dati superficie: Mq 110 – totale escluse aree scoperte : mq 102 - Rendita Catastale Euro 632,66.

- Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo in Via Guglielmo Marconi n. 6, Piano interrato (garage) Comune di Gatteo – D935 (FC).

Foglio 5 – Particella 272 – Subalterno 8 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza mq.18

Dati superficie: Mq 22 - Rendita Catastale Euro 52,06.

I dati catastali coincidono. Quello che non coincide è il numero civico, riportato in tutti i documenti amministrativi, compresi quelli comunali. Il numero civico corretto è il n. 16 e non 23.

## **02.E) Descrizione dell'unità immobiliare.**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo dell'edificio plurifamiliare sopradescritto a cui si accede dalla porta di ingresso al civico n. 16 di Via Alessandro Volta. Dall'ingresso principale una scala interna ci conduce direttamente all'appartamento, che è distribuito sul livello del piano primo. La distribuzione è quella formale con cucina e soggiorno, un servizio igienico e tre camere da letto.

Dal disimpegno posto tra la zona giorno e la zona notte si può accedere al sottotetto tramite una scala retrattile, segno tangibile che il sottotetto è destinato solo a ripostiglio occasionale non avendo le altezze che ne garantiscono la vivibilità. L'appartamento è dotato di un ampio balcone che lo rigira interamente tra le Vie Volta e Marconi e a cui si accede dalla zona giorno e da una delle tre camere da letto.

La struttura portante di tutto l'edificio residenziale è in telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato, i solai intermedi in laterocemento compreso il solaio di copertura, finiture ad intonaco civile di colore bianco all'interno ed esternamente con tinta color "beige", copertura a falde con manto di finitura in laterizio, lattoneria in rame, infissi in legno con tapparelle in PVC.

Fatta questa premessa, al momento del primo accesso il presente Esperto Stimatore ha constatato delle lavorazioni interne in corso, quali la demolizione di pavimenti e di una parete che divide la cucina dal soggiorno, sostituzione di infissi esterni ed interni, il tracciamento e la posa di impianti idrico-sanitari, di riscaldamento ed elettrici, tutte opere tipiche di una manutenzione straordinaria, ma che di fatto non sono mai state denunciate all'Amministrazione Comunale di Gatteo.

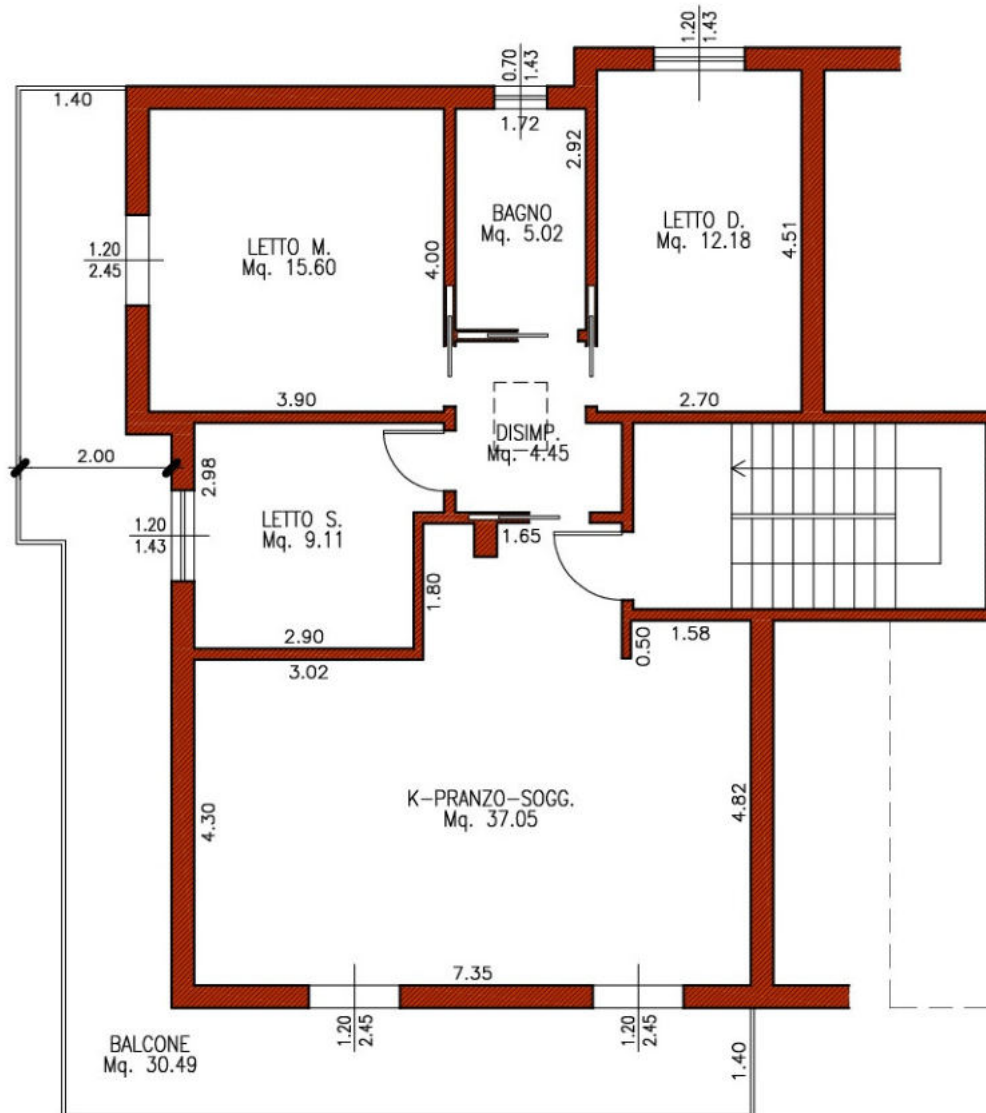
Questa iniziativa è ovviamente abusiva ma si può risolvere rivolgendosi ad un professionista tecnico per la redazione di una CILA in sanatoria (CILA Tardiva) che presuppone anche il pagamento di oblazioni per la mancata denuncia. Accanto alla pratica amministrativa, la parte eseguita deve nominare un tecnico professionista per gli incarichi necessari al completamento e regolarizzazione dei lavori come la progettazione e direzione lavori architettonica, il coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, la redazione della relazione energetica (ex Legge 10/91) ed in fase di termine dei lavori anche l'APE (attestato di prestazione energetica) ed il nuovo accatastamento.

Tornando alla descrizione dell'immobile manca solo il garage, al quale si accede sempre dalla scala interna e che al momento non è stato interessato ai lavori sopradescritti. Lo stato di conservazione attualmente è mediocre. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed il pavimento piastrellato in ceramica.

*Vedi All. 05 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutato) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;*

*Vedi All. 06 – Visure storiche dell'unità immobiliare.*

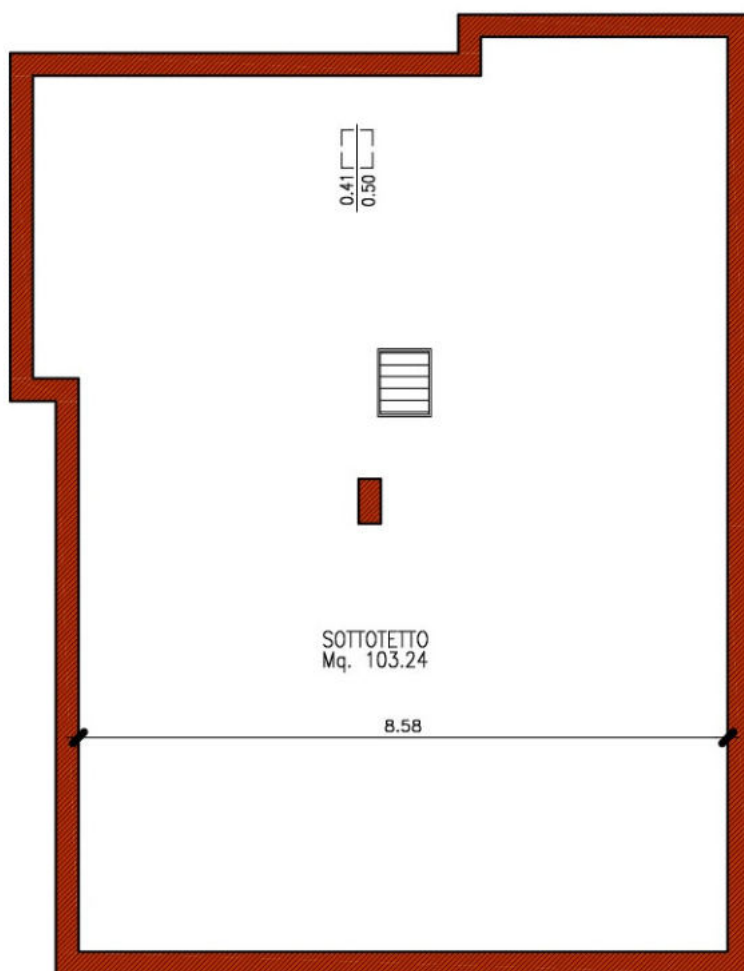




# PIANTA PIANO PRIMO

## Scala 1:100

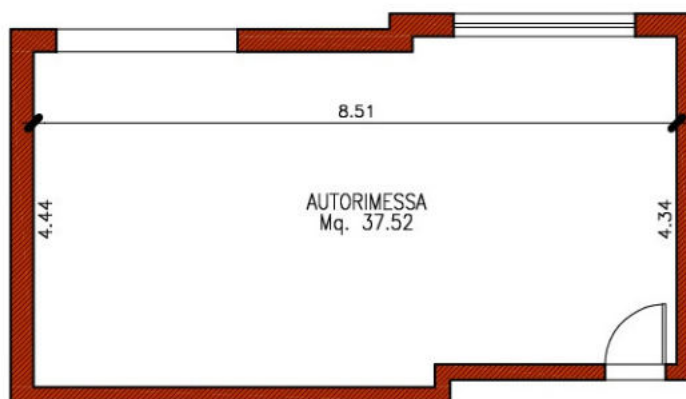
Rilievo dell'unità immobiliare – via Alessandro Volta, 16 - Gatteo



# PIANTA SOTTOTETTO

Scala 1:100

Rilievo del sottotetto – via Alessandro Volta, 16 - Gatteo



# PIANTA PIANO SEMINTERRATO

## Scala 1:100

**Rilievo dei vani garage-cantina – via Guglielmo Marconi, 16 - Gatteo**

## 02.F) Documentazione Fotografica.



Fot. 1 – Vista parziale dell’edificio. A fianco della lavanderia l’ingresso all’appartamento.



Fot. 2 – Vista parziale dell’edificio. In evidenza dall’esterno l’appartamento che è ad angolo tra le vie A. Volta e G. Marconi.



Fot. 3 – Vista del lato lungo dell’edificio su via A. Volta.



Fot. 4 – Vista dell'ingresso carrabile alla rampa che conduce al garage di proprietà Sig. [REDACTED]

I

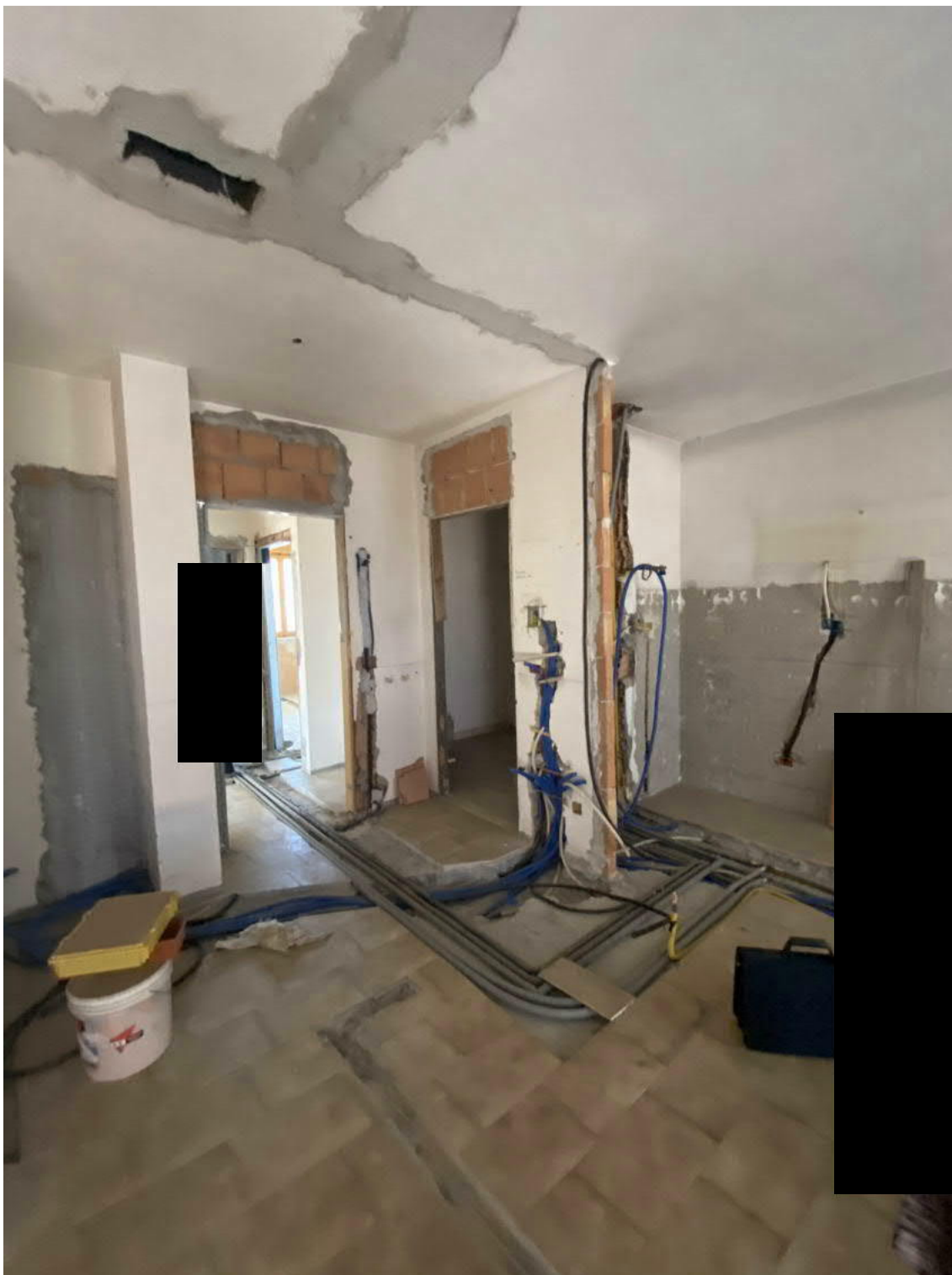


Fot. 5 – Vista della porta di ingresso all'unità immobiliare.



Fot. 6 – Vista della scala interna che conduce all’unità immobiliare.





Fot. 7 – Vista dell'interno dell'unità immobiliare. In evidenza i lavori edili ed impiantistici.



Fot. 8 – Vista dei lavori nella parete della cucina.



Fot. 9 – Vista dei lavori nella zona disimpegno.



Fot. 10 – Vista dei lavori nella zona cucina. È prevista anche la sostituzione degli infissi esterni.



Fot. 11 – Vista dei lavori nella nelle camere dal letto.



Fot. 12 – Vista esterna dei balconi.



Fot. 13 – Vista esterna dei balconi.



Fot. 14 – Vista dei lavori nella zona soggiorno.



Fot. 15 – Vista del sottotetto non praticabile.



Fot. 16 – Vista del sottotetto non praticabile.



Fot. 17 – Vista del garage.

**QUESITO 03.VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATAE L'ESATTA LORO PROVENIENZA. ATAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.**

### **03.A) Proprietà e provenienza**

La proprietà è in capo all'Esecutato:

**\*\*\*OMISSIS\*\*\*, nato a \*\*\*OMISSIS\*\*\* – CF. \*\*\*OMISSIS\*\*\*.**

Anteriormente al ventennio, in forza di:

- atto di vendita a rogito Notaio Alfredo D'AUSILIO di Savignano sul Rubicone in data 4 agosto 1994, Rep. n. 73.220/ Racc. n. 5.150 registrato a Cesena in data 23 agosto 1994 al n. 1893

Mod. IV, trascritto a Forlì in data 29 agosto 1994 al n. 9245 Reg. Gen. E N. 6611 Reg. Part. (relativamente al sub 3);

- atto di vendita a rogito Notaio Alfredo D'AUSILIO di Savignano sul Rubicone in data 19 settembre 1994 Rep. N. 73.616/ Racc. n. 5194, registrato a Cesena in data 7 ottobre 1994 al n. 2145 Mod. IV, trascritto a Forlì il 10 ottobre 1994 al n. 10685 Reg. Gen. e n. 7481 Reg. Part. (relativamente al sub. 8);

l'immobile oggetto della procedura risulta intestato a:

- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, codice Fiscale \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, per la quota di 1/2 di usufrutto;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, per la quota di 1/2 di usufrutto;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* nato a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, per la quota di 1/1 di nuda proprietà;

In forza di rinuncia all'usufrutto con atto a rogito Notaio Vincenzo MINICHINI di Savignano sul Rubicone in data 14 settembre 2017 rep. n. 4275/ racc. n. 3688, registrato a Cesena in data 25 settembre 2017 al n. 6838 Serie IT, trascritto a Forlì in data 25 settembre 2017 al n. 15435 Reg. gen. e n. 9736 Reg. Part., l'immobile oggetto della procedura risulta intestato a:

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* nato a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* il \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

### 03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

*Vedi All. 07 – Copia atti compravendita del 06.08.1994 e del 19.09.1994 (Notaio dott. A. D'Ausilio Cesena/Savignano sul Rubicone)*



**QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

*Vedi All. 08 – Ispezioni ipotecarie del 30.08.2023;*

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

L'Esperto Estimatore in data 10.07.2024 ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare e visura dell'immobile.

*Vedi All.09 – Planimetrie catastali dell'unità immobiliare;*

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del Territorio, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**QUESITO 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 È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

Alla data odierna l'immobile risultano libero. Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione come verificato dagli atti e dalla documentazione in mio possesso.

**QUESITO 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 ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI 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.**

**08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.**

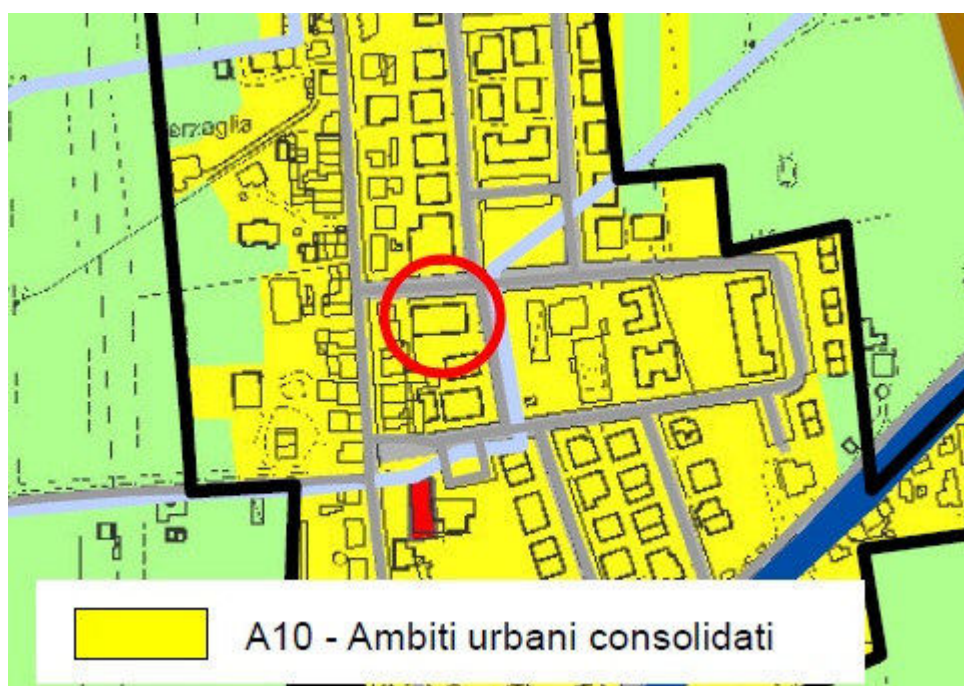
Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura.

**08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico ed artistico**

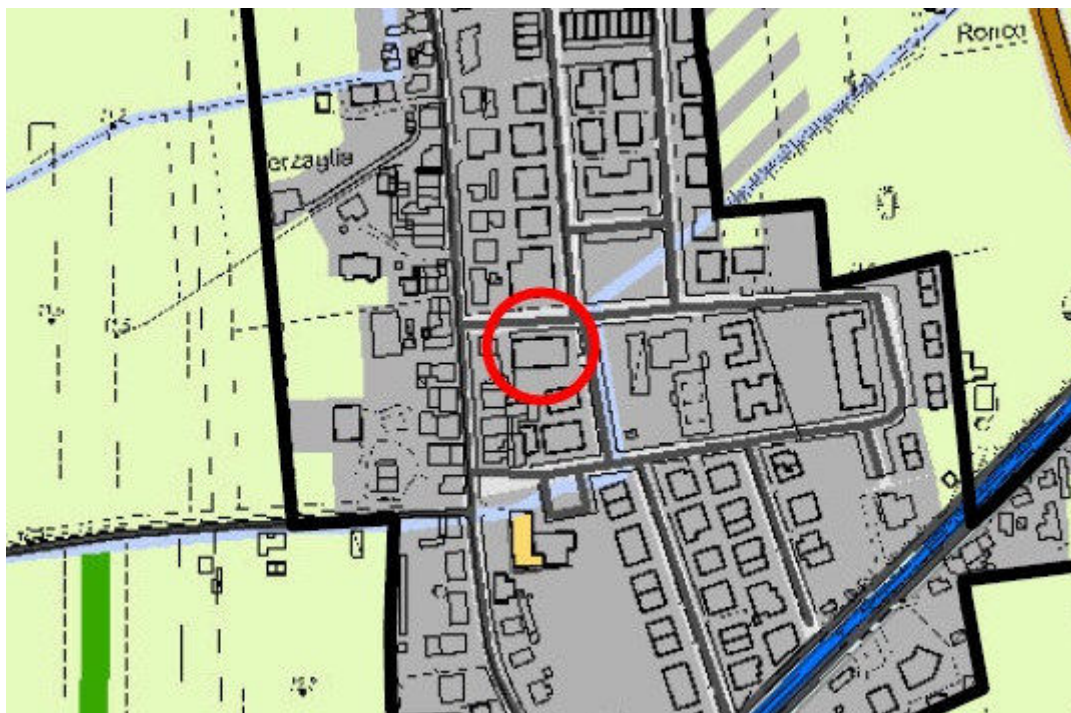
L'unità immobiliare non risulta assoggettata a vincoli di natura storica ed artistica trascritti, né tantomeno a vincoli paesaggistici od idrogeologici.

Si allega stralcio della planimetria del P.S.C. – Piano Strutturale Comunale dell'Unione dei Comuni Rubicone e Mare nella quale non si rilevano informazioni per quanto riguarda i vincoli sopradescritti.

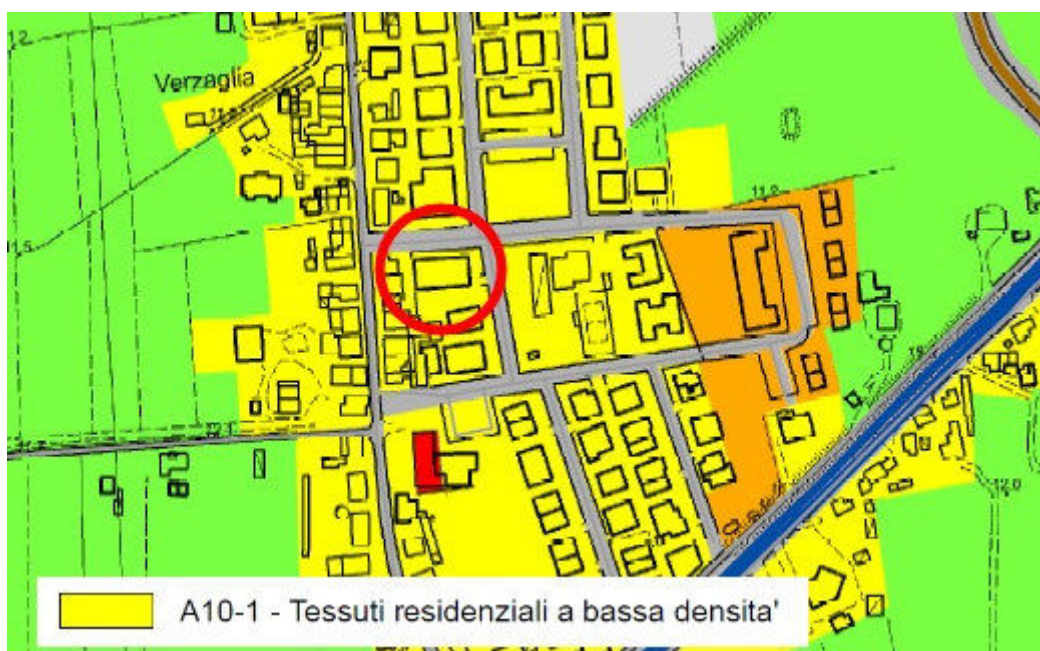
L'immobile oggetto di pignoramento ricade in Area A10 – Ambiti Urbani Consolidati.



Nemmeno in uno stralcio della planimetria dei Vincoli Storici, Culturali e Paesaggistici (VALSAT) è indicato alcun vincolo relativamente al fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento.



Nelle cartografie del R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio l'edificio contenitore dell'unità immobiliare pignorata ricade in area A10-1 "Tessuti residenziali a bassa densità".



Ecco l'articolo relativo alla Sottozona A10-1.

#### **Art. 4.8.1 Sub Ambito A10-1: Tessuti residenziali a bassa densità**

##### PRESCRIZIONI

1. Comprende tessuti urbani derivati dalle prime fasi di crescita insediativa e d'impianto recente composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali mono-bifamiliari di due-tre piani fuori terra. Sono presenti anche edifici produttivi e terziari.

Funzioni ammesse: quelle del precedente art.4.3 comma 1.

##### Interventi edilizi ammessi:

Sono ammessi gli interventi edilizi: a), b), d), f), g), i), l) del precedente art.1.4 con le seguenti limitazioni:

- per gli edifici a prevalente funzione **a abitativa**, **b turistico-ricettiva** e **d direzionale privata**:
  - a. interventi pertinenziali **g6** con:
    - **H** (altezza massima)  $\leq$  m 7,60 o esistente (se superiore)
  - b. interventi rigenerazione ai sensi dell'art.7-ter della Lr 20/2000': ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:
    - **H** (altezza massima)  $\leq$  m 10,80;

**QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;**

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'unità immobiliare oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

**QUESITO 10.VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LEEVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DIEVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**

L'unità immobiliare in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali. Le spese di manutenzione ordinaria si stimano attorno a € 1000,00/anno escluso utenze.

**QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIREED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI**

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio è residenziale. Non è obbligatorio acquisire il CDU in quanto la norma recita;

*“A norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il C.D.U. obbligatoriamente deve essere allegato agli atti di passaggio di proprietà o di cessione di diritti di terreni censiti al Catasto Terreni o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000.”*

**QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

**13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.**

- **Concessione Edilizia n. 78/79 del 16.05.1979 e Variante n.68/81 del 19.02.1981.** La Concessione Edilizia riguardava l'intero fabbricato, compreso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

**13.B) Agibilità/Abitabilità.**

- **Abitabilità dichiarata dal Comune di Gatteo con autorizzazione in data 18.03.1982.**

**Non esistono pratiche edilizie/amministrative a nome del Sig. \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* presso il Comune di Gatteo.**

**QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE 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 DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;**

Le difformità sono state elencate nella descrizione dell'unità immobiliare, al punto 02.E della presente relazione tecnico estimativa.

**QUESITO 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 PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

**QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ) COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE**

DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'immobile pignorato, pertanto ho conferito all'ing. Andrea Amato di Gambettola FC l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "G" con indice di prestazione energetica  $EP_{gl,nren} = 303,00$  kWh/m<sup>2</sup> anno

*Vedi All. 10 – Attestazione di Prestazione Energetica;*

**QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATAMENTO,**



**SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);**

L'immobile è già censito al NCEU come categoria catastale A3. *“Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.”*

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento al momento, se non quello dopo la sanatoria edilizia in merito agli interventi in corso di realizzazione senza titolo edilizio.

**QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVENE 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 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);**

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

**QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E 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, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);**

#### **20.A) Il mercato immobiliare a Gatteo;**

Gatteo, con una popolazione di 9.333 abitanti, è un comune della provincia di Forlì-Cesena. Dista circa 11 Km da Cesena, circa 29 Km da Forlì e circa 20 Km da Rimini.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, è sicuramente la zona di Gatteo Mare quella più vivace per le compravendite e soprattutto per il mercato delle locazioni.

Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi al capoluogo e circa un 15% per la zona di Sant'Angelo di Gatteo, quest'ultima più vivace per la presenza di attività del tipo artigianale e commerciale. I prezzi per la frazione di Sant'Angelo oscillano tra i 1.300 €/mq sino a 1.950 €/mq in base alla tipologia dell'immobile (molto diffuso il villino), il grado di vetustà, la qualità dei materiali, etc.

#### **20.B) Scelta del criterio di stima;**

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "il più probabile valore di mercato" eseguito in base alle informazioni del mercato immobiliare a Gatteo ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

Il primo passo, verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è stata richiesta. L'individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e, in generale, si può procedere attraverso l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

Si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (cosiddetto MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento, definiti dall'International Valuation Standard Council di Londra (ONG costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite), in quanto, il MCA ha i pregi di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento e di indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (di seguito denominati Comparables), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (di seguito denominato Subject).

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 1. Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;*
- 2. Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.); scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);*
- 3. Compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments);*
- 4. Redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.*

Tenuto conto della difficoltà, nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), è sufficiente identificare beni omogenei con riferimento alle caratteristiche principali del bene da valutare. L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (cosiddetta attrattività).

## **20.B) Determinazione della superficie commerciale;**

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno dei valori assunti per l'immobile mentre per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione;
- 35% in base alle pertinenze quali balconi- terrazzi fino a mq 25; l'eccedenza viene calcolata al 10%;
- 20 % in base alle pertinenze quali soffitte con Hm <1.50 collegate ai vani principali;
- 20% posti auto scoperti;
- 50% box auto non collegato ai vani principali;
- 20 % in base alle pertinenze quali cantine non collegate ai vani principali;
- 10% in base alle pertinenze tipo corti quali pertinenze esclusive fino al mq.25; l'eccedenza viene calcolata al 2%.

## **20.C) Scelta degli immobili comparabili;**

### **- SUBJECT**

È il nostro immobile da valutare.

#### Caratteristiche.

- Piano: *primo abitabile; box auto piano seminterrato.*
- Locali: *cucina – soggiorno, 1 bagno, 3 camere da letto;*
- Servizi: *balcone esterno – sottotetto non praticabile – 1 box auto;*
- Superficie commerciale: *Mq. 155,41*
- Tipologia: *appartamento residenziale;*
- Stato conservativo: *sufficiente;*
- Spese condominiali: *nessuna;*
- Ascensore: *No;*
- Prezzo immobile: *da valutare.*

### VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE "SUBJECT"

		MQ.	%	CONSIST.
Abitazione	P1	97,67	100%	97,67
Sottotetto	P2	114,64	20%	22,93
Balcone fino a 25 mq	P1	25,00	35%	8,75
Balcone oltre 25 Mq	P1	6,80	10%	0,68
Box autorimessa-cantina	PS	42,94	50%	21,47
Vano scala di pertinenza esclusiva (una rampa)	PS	19,57	20%	3,91
<b>TOTALE</b>				<b>155,41</b>

#### - **COMPARABILE A**

Il comparabile A è un immobile quasi gemello al quello oggetto di stima denominato "Subject".  
È ubicato in via Alessandro Volta n. 10, sempre nella frazione di Sant'Angelo di Gatteo.

#### Caratteristiche.

- Piano: *primo; box auto piano seminterrato e posti auto esterni al piano terra.*
- Locali: *cucina – soggiorno, 1 bagno, 3 camere da letto;*
- Servizi: *balconi - sottotetto non praticabile – 1 box auto – 2 posti auto esterni;*
- Superficie commerciale: *Mq.187,76*
- Tipologia: *appartamento residenziale;*
- Stato conservativo: *buono;*
- Spese condominiali: *nessuna;*
- Ascensore: *No;*
- Prezzo immobile: € 188.000 (dai prezzi di trattativa dei portali viene considerato uno standard di riduzione medio del 8%)

### VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE "COMPARABILE A"

		MQ.	%	CONSIST.
Abitazione	P1	125,65	100%	125,65
Sottotetto	P2	134,73	20%	26,95
Balcone fino a 25 mq	P1	25,00	35%	8,75
Balcone oltre 25 Mq	P1	6,23	10%	0,62
Box autorimessa-cantina	PS	42,94	50%	21,47
Posto auto esterno	PT	12,50	20%	2,50
Vano scala di pertinenza esclusiva (una rampa)	PS	9,08	20%	1,82
<b>TOTALE</b>				<b>187,76</b>

- **COMPARABILE B**

Il comparabile B è un immobile ubicato in Via Salvador Allende n. 167, sempre nella frazione di Sant'Angelo di Gatteo ma le caratteristiche planimetriche sono leggermente diverse dal "subject", in quanto relative ad un fabbricato bifamiliare disposto su due livelli, con tipologia a schiera.

Caratteristiche.

- Piano: *terra e primo abitabili; n.1 posto auto piano terra.*
- Locali: *cucina, soggiorno - 1 bagno - 1 camera da letto;*
- Servizi: *balcone – 1 posto auto;*
- Superficie commerciale: *Mq. 84,86*
- Tipologia: *appartamento residenziale;*
- Stato conservativo: *buono;*
- Spese condominiali: *nessuna;*
- Ascensore: *No;*
- Prezzo immobile: € 137.000 (dai prezzi di trattativa dei portali viene considerato uno standard di riduzione medio del 8%)

**VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE "COMPARABILE B "**

		<b>MQ</b>	<b>%</b>	<b>CONSIST.</b>
Abitazione	PT-1	76,30	100%	76,30
Terrazzo	P1	13,42	35%	4,70
Posto auto esterno	PT	19,30	20%	3,86
			<b>TOTALE</b>	<b>84,86</b>

1: Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A - Via Volta 10	Unità B - Via Allende	S
Prezzo totale PRZ (euro)	188.000,00	137.000,00	
dati DAT (mesi)	12	12	12
superficie SUP (mq)	187,76	84,86	155,41
Balconi BAL (mq)	9,37	0,00	9,43
Terrazza TER (mq)	0,00	4,70	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	21,47	0,00	21,47
Altre superfici (Posti asuto esterni) (mq)	0,00	3,86	0,00
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)	1	1	1
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0
livello del piano LIV (n)	1	0	1
Stato manut est. STMe (n)	4	5	3
Stato manut int. STMi (n)	5	5	3
Classe Energetica CEN (0-1)	0	0	0
Vista Lago PAN (0-1)	0	0	0

2: Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,030
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,250
p(CAN)/p(SUP)	0,200
p(BOX)/p(SUP)	0,600
p(XXX)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

2.1: Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	10
durata (n)	20
Costo dep. (euro)	3750

Riscal Auton	
Costo (euro)	3000
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	600

Riscal Centr	
Costo (euro)	1
anni (t)	10
durata (n)	10
Costo dep. (euro)	0

Imp. Elet.	
Costo (euro)	3000
anni (t)	20
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	600

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	10
durata (n)	10
Costo dep. (euro)	0

Altro Imp.	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

3: Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	202,98
SUP commerciale comparabile B	87,19
SUP commerciale subject	170,65

<b>4: Calcolo del prezzo marginale</b>		€/mq
Prezzo medio comparabile A		926,18
Prezzo medio comparabile B		1.571,23
Prezzo marginale		<b>926,18</b>

<b>4.1: Calcolo prezzo marg. SUE</b>		€/mq
SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
Prezzo marginale		<b>0,00</b>

<b>5: ANALISI PREZZI MARGINALI</b>		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	<b>-470,00</b>	<b>-342,50</b>
p(SUP) (euro/mq)	926,18	926,18
p(BAL) (euro/mq)	231,54	231,54
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	231,54	231,54
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	185,24	185,24
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	555,71	555,71
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	277,85	277,85
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	3.750,00	3.750,00
p(RIA) (euro)	600,00	600,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	600,00	600,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1.880,00	1.370,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00

<b>6: TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	188.000,00	137.000,00
DAT (euro)	0,00	0,00
SUP (euro)	<b>-29.961,89</b>	65.341,93
BAL (euro)	13,89	2.183,47
TER (euro)	0,00	<b>-1.088,26</b>
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	11.931,04
XXX (euro)	0,00	<b>-1.072,52</b>
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
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	0,00	1.370,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>158.052,00</b>	<b>215.665,67</b>

Variazione %	36,45%
--------------	--------

PREZZI CORRETTI	158.052,00	215.665,67
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 187.000,00</b>	



## 20.C) Valore di stima dell'immobile;

Tutto ciò premesso con i calcoli effettuali con il criterio di stima MCA, il valore commerciale dell'immobile è pari ad **€ 187.000,00**.

Ed il valore commerciale comprende anche le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo conclusivo;

- L'Esecutato sta effettuando dei lavori di miglioramento edilizio/impiantistico anche se non denunciati presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale di Gatteo. Al momento sono stati sostituiti gli infissi esterni, è in rifacimento l'impianto idro-sanitario ed elettrico, sono state realizzate opere edilizie di tracciamento degli impianti, sono state eseguite delle rimozioni quali sanitari – caldaia – radiatori, porte interne comprensive di controtelai. Sono state eseguite anche delle demolizioni di murature interne. Un costo indicativo può essere stimato attorno ai **€ 20.000,00**.
- Di contro l'Esecutato deve provvedere alla legittimazione dei lavori in corso, per cui dovrà occuparsi di far redigere una CILA in sanatoria detta anche CILA tardiva per i lavori già iniziati solo come pratiche amministrative. Poi è da comprendere l'incarico di progettazione architettonica e direzione lavori, la redazione della Relazione Energetica (ex Legge 10/91), l'APE – Attestato di Prestazione Energetica definitiva ed infine l'aggiornamento catastale alla fine dei lavori. Tra prestazioni professionali, diritti di segreteria ed oblazioni varie è previsto un costo tecnico pari ad **€ 15.000,00** IVA compresa.
- Infine per il calcolo finale del valore commerciale ai fini della presente Procedura viene applicata anche la **"riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi"**.

### CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE VIA A. VOLTA, 16 - GATTEO

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Abitazione (totale metratura)	P1	155,41	1.203,27	187.000,00
Costi già sostenuti per opere edili interne				20.000,00
Costi regolarizzazione intervento edile				- 15.000,00
			Totale parziale	192.000,00
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			- 10%	- 19.200,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>Totale</b>	<b>172.800,00</b> <b>173.000,00</b>

Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia ammontano con gli arrotondamenti ad **€ 173.000,00 (Centosettantatremila//00)**.

**QUESITO 21.** NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente all'esecutato per 1/1 e in virtù della tipologia dell'immobile non è prevista una suddivisioni in lotti.

**QUESITO 22.** EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

**Tipologia:** Appartamento con box auto - categoria catastale A3; *Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.*

**Destinazione d'uso:** residenziale;

**Anno di costruzione:** 1980-1981.

**Stato di conservazione:** normale;

**Condizioni igienico- sanitarie:** normali;

**Condizioni di occupazione:** libero;

**Consistenza ai fini immobiliari:** Mq. 155,41 (ragguagliata con i coefficienti perequativi comprensiva di box auto)

**Numero vani:** 7

**Spese condominiali:** l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale.

#### **Stima del canone locativo:**

Per la stima del canone locativo non esistono al momento degli immobili con affitti da comparare secondo la metodologia M.C.A. in quanto in base ad una ricerca sui portali immobiliari e tramite le agenzie immobiliari sul luogo, le locazioni sono tutte concentrate nella zona di Gatteo Mare, ovvero la frazione di Gatteo sulla riviera romagnola.

Dalle tabelle dell'OMI con riferimento al secondo semestre 2023 risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario per la sola abitazione compreso tra i 4,20 - 6,20 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad una media tra i due valori minimo e massimo, ossia € 5,20 /mq (SUL) x mese.

Sempre dalle tabelle dell'OMI con riferimento al secondo semestre 2023 risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario per il box auto compreso tra i 3,10 - 3,80 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad una media tra i due valori minimo e massimo, ossia € 3,45 /mq (SUL) x mese.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

- Abitazione = mq. 133,94 x 5,20 € mese/mq = **€/mese 696,49**
- Box auto = mq. 21,47 x 3,45 € mese/mq = **€/mese 74,07**

La sommatoria dei canone di locazione mensile si aggira sui € 770,56 / mese che arrotondato per difetto può essere stimato a **€ 750,00 / mese**, che è in definitiva quello che recepisce il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.

**QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE**

**COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;**

L'unità immobiliare in oggetto deve essere necessariamente venduta in un lotto unico.

**QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;**

Il Codice Fiscale dell'esecutato è stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 10.07.2024:

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***, nato a **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** il **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** – CF. **\*\*\*OMISSIS\*\*\***;

*Vedi All. 11 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutato;*

**QUESITO 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, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

Il certificato di Stato Civile dell'esecutato è stato acquisito presso il Comune di Gatteo ed allegato alla presente perizia. Il Sig. **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** risulta essere coniugato dal **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** in Regime di Separazione dei Beni lo si evince solamente dalla certificazione notarile e non dai documenti prodotti dal Comune di Gatteo.

**QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;**

Il certificato storico di residenza dell'Esecutato è stato acquisito dal presente Esperto Stimatore presso il Comune di Gatteo ed allegato alla presente Relazione Peritale Estimativa. L'Esecutato risulta risiedere in Via \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* nel Comune di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

*Vedi All. 12 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutato;*

**QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ 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 documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa ipocatastale del dott. Nelson Alberto Cimmino, notaio Pesaro (PU) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal presente Esperto Stimatore in data 09/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Provinciale di Forlì e che sono riportate nell'Allegato 08.

**QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;**

La vendita dell'unità immobiliare in oggetto è soggetta a Imposta di Registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa") e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.

**QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta ulteriore istanza di proroga.

**QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.**

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza prevista per il 22.10.2024 a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati che alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 13) Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 22.10.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati compreso l'allegato "A" – (Scheda sintetica dell'immobile) e alla perizia depurata per la privacy (all. A/1), sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnico Estimativa).

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

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito come "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

### **Note dell'Esperto Estimatore**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto 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 "A" – SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE;**

**Allegato "A/1" – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" – Da allegare solo al G.E.;**

*All. 01 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali;*

*All. 02 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario;*

*All. 03 – Richiesta di proroga e decreto di proroga del G.E. Dott. Fabio Santoro;*

*All. 04 – Certificato medico dell'Esecutato.;*

*All. 05 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutato);*

*All. 06 – Visure storiche dell'unità immobiliare;*

*All. 07 – Copia atti compravendita del 06.08.1994 e del 19.09.1994 (Notaio dott. A. D'Ausilio  
Cesena/Savignano sul Rubicone)*

*All. 08 – Ispezioni ipotecarie del 09.01.2024;*

*All. 09 – Planimetrie catastali;*

*All. 10 – Attestazione di Prestazione Energetica;*

*All. 11 – Copia del certificato di attribuzione del Codice Fiscale dell'esecutato;*

*All. 12 – Copia dei certificati anagrafici dell'esecutato;*

*All. 13 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.\**

*\* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

**Forlì/Ravenna – li 16.07.2024.**

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

**Arch. Roberto Leoni**