

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 45/2022

promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTI A-B-C-D-E-F

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 02/11/2022 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:

LOTTI A-B-C-D-E-F

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

La società debitrice è stata avvisata mezzo PEC, in data 20-03-2023, presso l'indirizzo PEC rintracciato.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo pec, anche al custode nominato, IVG Forlì. Il sopralluogo fissato per il giorno 11-04-2023, ed è regolarmente avvenuto in Mercato Saraceno via Togliatti 153-161-163-171-179-181 alla presenza del custode nominato.

Il legale rappresentante della Società esecutata, Signor XXX , ha comunicato che non avrebbe presenziato al sopralluogo, ma ha fatto reperire le chiavi per accedere alle unità in oggetto di pignoramento.

PREMESSA

Il pignoramento riguarda più unità urbane in corso di costruzione all'interno del medesimo edificio condominiale in Mercato Saraceno (località Cella di Mercato Saraceno).

Lo scrivente ha composto i lotti così come da pignoramento, legando funzionalmente i garage e i posti e le corti esclusive, come da quadro dimostrativo delle parti comuni, come da progetto comunale e come effettivamente risultato in loco.

Per tanto i lotti oggetto di vendita saranno:

LOTTO A APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE + 3 POSTI AUTO SCOPERTI

LOTTO B APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE

LOTTO C APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE

LOTTO D APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE

LOTTO E APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE

LOTTO F APPARTAMENTO con corte esclusiva + GARAGE

LOTTO A

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra e primo, con corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

3 POSTI AUTO SCOPERTI piano terra

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 153

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39 , particella 605 SUB 1

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1)

Via Togliatti civ 153

GARAGE

Foglio 39 , particella 605 SUB 15

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

POSTO AUTO scoperto

Foglio 39 , particella 605 SUB 12

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano T)

Via Togliatti

POSTO AUTO scoperto

Foglio 39 , particella 605 SUB 22

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano T)

Via Togliatti

POSTO AUTO scoperto

Foglio 39 , particella 605 SUB 23

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano T)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno , con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326**

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C.

Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni, distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- **sub 11 porzione di corte PT**
- **sub13corsia di manovra PS1 e rampa PT**
- **sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1**

il tutto in capo alla ditta catastale:

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	1	F/3	om	om
39	605	12	F/3	om	om
39	605	15	F/3	om	om
39	605	22	F/3	om	om
39	605	23	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525, RG 5022, del 21-03-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	1	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	12	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	15	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	22	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	23	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

3 POSTI AUTO SCOPERTI al piano terra.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico .

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage.

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc ...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura, in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco, segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è :

APPARTAMENTO al civico 153, con accesso pedonale e carrabile dal parcheggio pubblico fronte via Togliatti, attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

3 POSTI AUTO SCOPERTI al piano terra, nella corte sul retro.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, è stato eseguito il massetto di sottofondo ma è privo di pavimentazioni, le scale sono al grezzo strutturale.

Mancano le porte interne, mentre sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile .

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni, e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB: non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 129 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale.

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



vista sul retro dell'unità in oggetto



soggiorno-cucina-pranzo



vista garage



3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ con sede in ()

acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale, comprandolo dalla Signora

La Signora era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002, rep. 133781, racc 43195, in morte di , deceduta in data 26-05-2002.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora , è già ante ventennio. Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Alessandra Ciocetti in Roma in data 02-05-2022 .

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €

ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMENTO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 196.400,00 €

TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma

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

Il sottoscritto ha estratto copia del quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni, relativo alle unità in oggetto, poiché trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto , risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, 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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari.

Le unita fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio, tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “ Condominio “ via P.Togliatti 153-181
Mercato Saraceno FC c.f. .

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria
- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa

€ 350,00

- NON RISULTANO INSOLUTI a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28-12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010.

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori.

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26-11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegata alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà

necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHIL 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane, ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unità in oggetto.

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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE , 3 POSTI AUTO SCOPERTI

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T	45	1,00	45,00
ABITAZIONE P.1	45	1,00	45,00
GARAGE	17,5	0,50	8,75
CANTINA	23	0,50	11,50
CORTE ESCLUSIVA	160	0,05	8,00
POSTI AUTO SCOPERTI	37,5	0,30	10,95
BALCONI			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			129,2

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica , della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, delle stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIMATE)

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE , 3 POSTI AUTO SCOPERTI

a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	129,2	1300	167.960,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 135.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 135.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO

€ 135.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 13.500,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(135.000,00-13.500,00) = ----- € 121.500,00

Valore arrotondato euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/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 in piena proprietà alla società esecutata.

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

APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno, oltre a **GARAGE** al piano interrato e **3 POSTI AUTO SCOPERTI** a piano terra, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 153, con accesso pedonale e carrabile dal parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, ampio vano cantina collegato a mezzo di disimpegno, al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

3 POSTI AUTO SCOPERTI al piano terra.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 129 circa.

Valore arrotondato euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto A.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Con sede in

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTO B

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra e primo, con corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 161

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39 , particella 605 SUB 2

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1)

Via Togliatti civ 161

GARAGE

Foglio 39 , particella 605 SUB 14

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni , distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- sub 10-11 porzioni di corte PT
- sub13 corsia di manovra PS1 e rampa PT
- sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1

il tutto in capo alla ditta catastale:

con sede in

PROPRIETA' 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	2	F/3	om	om
39	605	14	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525, RG 5022, del 21-03-2022, sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	2	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	14	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico .

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage.

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura , in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco, segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 161, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti , attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, ampio vano cantina collegato a mezzo di disimpegno, al garage

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, è stato eseguito il massetto di sottofondo ma è privo di pavimentazioni, le scale sono al grezzo strutturale.

Mancano le porte interne, mentre sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile. Nella cantina risultano in corso opere di scavo per sistemazione impianti a livello del sottofondo di pavimentazione (non è presente il pavimento).

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB : non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 134 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



soggiorno-cucina-pranzo



garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ con sede in () acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo , sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale , comprandolo dalla Signora
La Signora era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA , con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002, rep. 133781, racc 43195, in morte di , deceduta in data 26-05-2002.

3.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora

, è già ante ventennio.

Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Alessandra Ciocetti in Roma in data 02-05-2022 .

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €

ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMENTO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 205.000,00 €

TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma

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

Il sottoscritto ha estratto copia del quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni, relativo alle unità in oggetto, poiché trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali (Vedi allegato 5)

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo (all. 8)

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, 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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari. Le unità fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio , tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “Condominio “ via P.Togliatti 153-181Mercato Saraceno FC c.f. .

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria

- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa

€ 350,00

- RISULTANO INSOLUTI a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci, pari ad € 1.395,70

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28 12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori.

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26 11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegata alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane , ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unita in oggetto.

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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T	46,8	1,00	46,80
ABITAZIONE P.1	46,8	1,00	46,80
GARAGE	19	0,50	9,50
CANTINA	56	0,50	28,00
CORTE ESCLUSIVA	60	0,05	3,00
POSTI AUTO SCOPERTI			
BALCONI			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			134,1

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica, della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, dello stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIME)

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE a corpo per l'intero
(1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	134,1	1300	174.330,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 140.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 140.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 1.395,70

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO -----
STATO DI POSSESSO-----
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----

VALORE DI STIMA CORRETTO € 138.604,30
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 13.860,43
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(138.604,30-13.860,43) = ----- € 124.743,87

Valore arrotondato euro 125.000,00 (centoventicinqueimila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

21) *NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVEDA 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 in piena proprietà alla società esecutata.

22) *EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE*
APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno, oltre a GARAGE al piano interrato, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 161, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti , attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, ampio vano cantina collegato a mezzo di disimpegno, al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 134 circa.

Valore arrotondato euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto B.

24) *ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO*

Con sede in

25) *ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO*

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTO C

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra e primo, con corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 181

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39, particella 605 SUB 6

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1)

Via Togliatti civ 181

GARAGE

Foglio 39, particella 605 SUB 29

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni, distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- sub 10-11 porzioni di corte PT
- sub13 corsia di manovra PS1 e rampa PT
- sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1

il tutto in capo alla ditta catastale:

sede in

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	6	F/3	om	om
39	605	29	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525 RG 5022 del 21-03-2022 , sono :

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	6	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	29	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico.

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage.

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc ...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura, in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco, segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 181, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, è stato eseguito il massetto di sottofondo ma è privo di pavimentazioni, le scale sono al grezzo strutturale.

Mancano le porte interne, mentre sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile. Nella cantina non è presente il pavimento.

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni, e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB: non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 128 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



vano interno



garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567, racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ con sede in acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale, comprandolo dalla Signora

La Signora era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002, rep. 133781, racc 43195, in morte di

, deceduta in data 26-05-2002.

3.5) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora , è già ante ventennio.

Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Alessandra Ciocchetti in Roma in data 02-05-2022 .

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

**ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €**

**ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMENTO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 187.600,00 €**

**TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma**

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

Il sottoscritto ha estratto copia del quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni, relativo alle unità in oggetto, poiché trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali (Vedi allegato 5)

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo (all. 8)

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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari . Le unita fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio, tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “ Condominio

“ via P.Togliatti 153-181Mercato Saraceno

FC c.f.

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria

- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa

€ 350,00

- RISULTANO INSOLUTI a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci, pari ad € 1.211,15

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 immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28-12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007.

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010.

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori.

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26-11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegata alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane , ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unita in oggetto.

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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T	46,8	1,00	46,80
ABITAZIONE P.1	46,8	1,00	46,80
GARAGE	22	0,50	11,00
CANTINA	39	0,50	19,50
CORTE ESCLUSIVA	76	0,05	3,80
POSTI AUTO SCOPERTI			
BALCONI			
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			127,9

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica , della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, delle stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIME)

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE, a corpo per l'intero
(1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	127,9	1300	166.270,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 136.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 136.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 1.211,15

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO -----
STATO DI POSSESSO-----
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----

VALORE DI STIMA CORRETTO € 134.788,85
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 13.478,88
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(134.788,85-13.478,88) = ----- € 121.309,97

Valore arrotondato euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/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 in piena proprietà alla società esecutata.

*22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE*
APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra e primo, con corte esclusiva al piano terreno, oltre a GARAGE al piano interrato, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 181, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso corte esclusiva.

Si compone al piano terra di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno e vano scale; al piano primo 2 camere da letto e bagno.

Al piano interrato, accessibile dal medesimo vano scale, ampio vano cantina collegato a mezzo di disimpegno, al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 128 circa.

Valore arrotondato euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto C.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Sede in

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTO D

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra, primo e secondo - sottotetto, con piccola corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 163

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39 , particella 605 SUB 7

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1-2)

Via Togliatti civ 163

GARAGE

Foglio 39 , particella 605 SUB 17

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno , con i seguenti dati censuari:

- Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni, distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- sub 10-11 porzioni di corte PT
- sub13 corsia di manovra PS1 e rampa PT
- sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1

il tutto in capo alla ditta catastale:

sede

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	7	F/3	om	om
39	605	17	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525, RG 5022, del 21-03-2022, sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	7	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	17	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato , terra primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico.

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage.

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura, in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco , segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 163, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso piccola corte esclusiva e rampa scala esterna esclusiva.

Si compone al piano primo di balconcino di arrivo da scala esterna, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno 2 camere da letto, oltre a scala a giorno per accesso al sottotetto.

Al piano secondo – sottotetto, disimpegno, bagno e ripostiglio, oltre ad ampio terrazzo in vasca sul retro.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva piano terra, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, è stato eseguito il massetto di sottofondo ma è privo di pavimentazioni, le scale interne sono al grezzo strutturale.

Mancano le porte interne, mentre sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

Il piano sottotetto è nelle stesse condizioni del piano primo, con tetto in travi di legno lamellare a vista.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile. Nella cantina è presente il pavimento.

Il balcone fronte ingresso, ed il terrazzo a livello del sottotetto sono pavimentati.

La scala che esterna che accede alla cantina è pavimentata, ma versa in pessime condizioni con forti segni di infiltrazione alle murature perimetrali e distacco di intonaco per ampie porzioni.

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni, e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB: non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 136 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

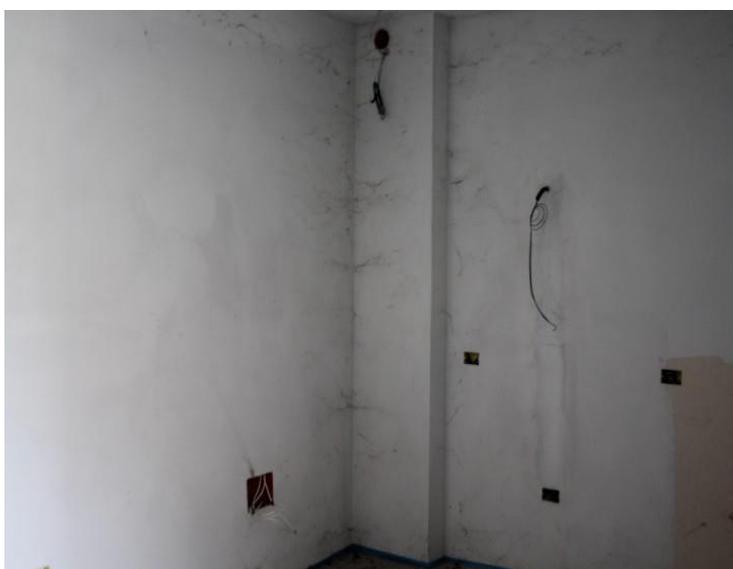
Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



soggiorno-cucina-pranzo



ripostiglio -sottotetto



garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ ” con sede in () acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale, comprandolo dalla Signora

La Signora era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002 rep. 133781 racc 43195, in morte di , deceduta in data 26-05-2002.

3.6) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora xxxxxxxxxxxxxxxx, è già ante ventennio. Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Alessandra Ciocchetti in Roma in data 02-05-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €

ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMNETO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 213.600,00 €

TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma

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

Il sottoscritto ha estratto copia delquadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni , relativo alle unità in oggetto , poichè trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali (Vedi allegato 5)

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo (all. 8)

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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari. Le unita fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio, tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “Condominio Saraceno FC c.f. .” via P.Togliatti 153-181Mercato

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria

- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa
€ 350,00

- RISULTANO INSOLUTI a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci, pari ad € 1.563,96

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28 12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007.

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010.

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori.

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26 11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegate alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà

necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHIL 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane , ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unita in oggetto.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE 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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.1	71	1,00	71,00
SOTTOTETTO	48	0,70	33,60
GARAGE	16	0,50	8,00
CANTINA	28	0,50	14,00
CORTE ESCLUSIVA	3,7	0,10	0,37
POSTI AUTO SCOPERTI			
BALCONI	18	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			135,97

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica, della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, dello stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1
per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIME)

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE, a corpo per l'intero
(1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	135,97	1300	176.761,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 140.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 140.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 1.563,96

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO -----
STATO DI POSSESSO-----
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----

VALORE DI STIMA CORRETTO € 138.436,04
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 13.843,60
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(138.436,04-13.843,60) = ----- € 124.592,44

Valore arrotondato euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/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 in piena proprietà alla società esecutata.

*22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA...
INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE*
APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva al piano terreno, oltre a GARAGE al piano interrato, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 163, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso piccola corte esclusiva, ed a mezzo di scala esterna esclusiva.

Si compone al piano primo di balcone, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, 2 camere da letto e scale a giorno; al piano sottotetto disimpegno, bagno e ripostiglio.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 136 circa.

Valore arrotondato euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto D.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTO E

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra, primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 179

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39 , particella 605 SUB 8

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1-2)

Via Togliatti civ 171

GARAGE

Foglio 39 , particella 605 SUB 19

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni, distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- sub 10-11 porzioni di corte PT
- sub13 corsia di manovra PS1 e rampa PT
- sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1

il tutto in capo alla ditta catastale:

sede

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	8	F/3	om	om
39	605	19	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525, RG 5022, del 21-03-2022, sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	8	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	19	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico.

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage .

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc ...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura, in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco, segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 163, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso corte esclusiva, ingresso vano scale piano terra esclusivo.

Si compone al piano primo di soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, 1 camera da letto, oltre a scala a giorno per accesso al sottotetto.

Al piano secondo – sottotetto, disimpegno, bagno e ripostiglio, oltre ad ampio terrazzo in vasca sul retro.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva piano terra, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, sono state eseguite le pavimentazioni ed i rivestimenti al piano terra e primo, mentre risultano eseguiti solo i massetti al piano secondo-sottotetto.

La scala interna che dal piano primo porta al sottotetto risulta al grezzo strutturale.

Sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato. Sono presenti le porte interne al piano primo, ma non al sottotetto.

Il piano sottotetto è al grezzo, con intonaco eseguito, tetto in travi di legno lamellare a vista.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile. Nella cantina è presente il pavimento.

Il terrazzo a livello del sottotetto è pavimentato.

La scala che esterna che accede alla cantina è pavimentata, ma versa in pessime condizioni con forti segni di infiltrazione alle murature perimetrali e distacco di intonaco ..

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni, e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB : non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 118 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



soggiorno-cucina-pranzo



garage



bagno sottotetto



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ _____ “ con sede in (_____) acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale, comprandolo dalla Signora _____

La Signora _____ era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002, rep. 133781, racc 43195, in morte di _____, deceduta in data 26-05-2002.

3.7) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora _____, è già ante ventennio.

Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., a firma del Notaio Alessandra Ciocetti in Roma in data 02-05-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €

ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMENTO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 187.600,00 €

TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma

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

Il sottoscritto ha estratto copia del quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni, relativo alle unità in oggetto, poiché trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali (Vedi allegato 5)

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo (all. 8)

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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari. Le unita fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio, tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “Condominio “ via P.Togliatti 153-181Mercato Saraceno FC c.f. .

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria
- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa € 350,00
- **RISULTANO INSOLUTI** a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci, pari ad € 1.404,40

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28 12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori .

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26 11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegate alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà

necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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; VERIFICHIL'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, VERIFICHIL 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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHIL 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 .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane, ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unità in oggetto.

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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.T	3	1,00	3,00
ABITAZIONE P.1	60	1,00	60,00
SOTTOTETTO	42	0,70	29,40
GARAGE	18	0,50	9,00
CANTINA	19	0,50	9,50
CORTE ESCLUSIVA	15	0,10	1,50
POSTIAUTO SCOPERTI			
BALCONI	12	0,50	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			118,4

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica, della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, delle stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIME)

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	118,4	1300	153.920,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 130.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 130.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € 1.404,40

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 128.595,60

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 12.859,56

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(128.595,60-12.859,56) = ----- € 115.736,04

Valore arrotondato euro 116.000,00 (centosedicimila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 450,00 mensili (quattrocentocinquanta/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 in piena proprietà alla società esecutata.

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

APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva al piano terreno, oltre a GARAGE al piano interrato, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 171, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso piccola corte esclusiva, ed a mezzo di scala interna esclusiva.

Si compone al piano primo di balcone, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, 1 camera da letto e scale a giorno; al piano sottotetto disimpegno, bagno e ripostiglio.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 118 circa.

Valore arrotondato euro 116.000,00 (centosedicimila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 450,00 mensili (quattrocentocinquanta/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto E.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTO F

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' su

APPARTAMENTO piano interrato, terra, primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva piano terra

GARAGE piano interrato

in Mercato Saraceno via Togliatti civ 179

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 39 , particella 605 SUB 9

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1-T-1-2)

Via Togliatti civ 179

GARAGE

Foglio 39 , particella 605 SUB 21

Categoria F/3 in corso di costruzione (piano S1)

Via Togliatti

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 39 particella 605 ENTE URBANO di mq 1326

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare quelli risultanti dal quadro dimostrativo delle parti comune e relativo elenco subalterni, distinti al Foglio 39 p.lla 605:

- sub 10-11 porzioni di corte PT
- sub13 corsia di manovra PS1 e rampa PT
- sub 24-25-26-27-28 posti auto nella corsia di manovra comune PS1

il tutto in capo alla ditta catastale:

sede

PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 11-02-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	9	F/3	om	om
39	605	21	F/3	om	om

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3525, RG 5022, del 21-03-2022, sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MERCATO SARACENO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
39	605	9	F/3 unità corso di costruzione	om	om
39	605	21	F/3 unità corso di costruzione	om	om

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di pignoramento è situato in Mercato Saraceno località Cella, lungo la via Togliatti.

Il lotto oggetto di pignoramento è composto da un APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato, terra primo e secondo-sottotetto , con piccola corte esclusiva al piano terreno.

Un GARAGE al piano interrato.

L'edificio, con struttura in cemento armato, si eleva su 2 piano fuori terra, oltre al piano interrato, ed in parte piano sottotetto.

Ha fronte sulla pubblica via Togliatti, da cui ha accessi carrabili e pedonali, attraverso parcheggio pubblico.

L'edificio è composto complessivamente da n° 9 appartamenti e n° 9 garage.

Esternamente si presenta praticamente ultimato: in parte intonacato e tinteggiato, in parte rivestito, copertura in parte a falde con struttura in legno lamellare e manto in tegole di laterizio tipo coppo, ed in parte piana; lattonerie in lamiera di rame, aggetti intonacati e tinteggiati, cornicione della porzione alta in legno lamellare a vista, ringhiere e cancelli in ferro zincato, infissi esterni in legno e vetro, avvolgibili in pvc ...

La corte è parzialmente completamente recintata (e suddivisa in porzioni esclusive) è in parte pavimentata con betonella autobloccante / monocottura, in parte a ghiaia, ed in parte a verde giardino.

La rampa di accesso (sul lato destro fronte strada) è pavimentata in betonella autobloccante.

Le condizioni generali esterne dell'edificio presentano problematiche diffuse di infiltrazioni (in gran parte dovute anche al fatto che le opere non sono state ultimate: distacchi di tinta, distacchi di intonaco, segni di riprese etc..)

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 163, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso piccola corte esclusiva e rampa scala esterna esclusiva.

Si compone al piano primo di balconcino di arrivo da scala esterna, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno 2 camere da letto, oltre a scala a giorno per accesso al sottotetto.

Al piano secondo – sottotetto, disimpegno, bagno e ripostiglio, oltre ad ampio terrazzo in vasca sul retro.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva piano terra, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione: è stato eseguito l'intonaco interno senza finitura e tinteggiatura, è stato eseguito il massetto di sottofondo ma è privo di pavimentazioni, le scale interne sono al grezzo strutturale.

Mancano le porte interne, mentre sono presenti infissi esterni in legno e vetro, con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso blindato.

Il piano sottotetto è nelle stesse condizioni del piano primo, con tetto in travi di legno lamellare a vista.

Il garage è praticamente ultimato, con pavimentazione, porta REI di collegamento alla cantina, basculante carrabile. Nella cantina è presente il pavimento.

Il balcone fronte ingresso, ed il terrazzo a livello del sottotetto sono pavimentati.

La scala che esterna che accede alla cantina è pavimentata, ma versa in pessime condizioni con forti segni di infiltrazione alle murature perimetrali e distacco di intonaco per ampie porzioni

Gli impianti (autonomi) sono in corso di costruzione: impianto elettrico da ultimare, privo di scatole, fili etc..

Impianto idrico – sanitario con la sola posa delle tubazioni, e scarichi; impianto termico di tipo a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano (di tipo murale posizionata esternamente

NB: non si è potuto verificare se la caldaia sia già presente).

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 134 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

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

Vista dell'edificio dalla pubblica via Togliatti



soggiorno-cucina-pranzo



ripostiglio-sottotetto



garage



**3) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

3.1) PROPRIETA'

Il beni pignorato, di cui al presente lotto, risultano:

in proprietà della Società eseguita in forza di atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla Società eseguita è l'atto di VENDITA in data 04-12-2007 a rogiti Notaio Gasparini Luigi in Cesena rep 43567 racc. 1441

A mezzo di detto atto la Società “ ” con sede in () acquistava la piena proprietà del lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, sul quale è stato poi edificato l'edificio attuale , comprandolo dalla Signora

La Signora era divenuta unica proprietaria per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA , con verbale di pubblicazione testamento olografo Notaio Paolo Giunchi in Cesena in data 27-06-2002, rep. 133781, racc 43195, in morte di , deceduta in data 26-05-2002.

3.8) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il titolo di provenienza alla Signora , è già ante ventennio. Si allega copia dei titoli di provenienza alla Società eseguita.

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

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Alessandra Ciocchetti in Roma in data 02-05-2022 .

L'esperto Stimatore ha comunque 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 (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 22-04-2008 Registro Particolare 2023 Registro Generale 8032
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 21374/4337 del 17-04-2008
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 1.600.000,00 €

ANNOTAZIONE del 01-03-2011 Registro Particolare 639 Registro Generale 3634
Pubblico ufficiale SANNINO DOMENICO MARIA Repertorio 25045/6621 del 18-02-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE (Rp2023 del 2008) -FRAZIONAMNETO IN QUOTA
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO sede Arezzo
IMPORTO complessivo 205.000,00 €

TRASCRIZIONE del 21-03-2022 Registro Particolare 3525 Registro Generale 5022
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Rep. 1468/2022 del 11-02-2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA
A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede Roma

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

Il sottoscritto ha estratto copia del quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni, relativo alle unità in oggetto, poiché trattandosi di unità in corso di costruzione cat. F/3 non sono presenti le planimetrie catastali (Vedi allegato 5)

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto, risulta inutilizzata, anche perché non ancora ultimata.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo (all. 8)

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;

L'intero edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, è situato in lotto edificato.

Non si rilevano vincoli urbanistici particolari. Le unita fanno parte di un edificio condominiale.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza dell'immobile in oggetto del presente lotto.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sulle unità di cui al presente lotto.

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 risulta in condominio costituito, ed ovviamente sono presenti parti comuni dell'intero edificio, tra le quali anche quelle costruttive di cui all'art 1117 e seguenti del CC.

Il condominio è denominato “Condominio “ via P.Togliatti
153-181Mercato Saraceno FC c.f. .

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

Lo scrivente ha contatto l'amministratore pro-tempore del condominio (Unicondominio sede di Rimini) il quale ha riferito:

- non sono state deliberate spese per lavori di manutenzione straordinaria
- le spese di gestione annue per le unità in oggetto del presente lotto sono pari a circa € 350,00
- NON RISULTANO insoluti a carico dell'unità di cui al presente lotto, relativamente ai due ultimi bilanci.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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 DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è in corso di esecuzione in forza di Permesso di Costruire n° 50/2007 del 21-12-2007.

Inizio lavori in data 28-12-2007, con denuncia sismica n° 62 del 28-12-2007.

Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010.

SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori.

Abitabilità parziali relative alle unità non oggetto della presente, in data 26-11-2010 e in data 20-12-2011.

ALLA DATA ATTUALE I TITOLI RISULTANO DECADUTI, PER CUI NECESSITA SCIA DI COMPLETAMENTO LAVORI, E RELATIVA RICHIESTA DI ABITABILITA'.

DAGLI ATTI RISULTA GIA' ESEGUITO IL COLLAUDO STRUTTURALE DELL'INTERO EDIFICIO; COSI' COME RISULTA GIA' COLLAUDATO E CEDUTO AL COMUNE DI MERCATO SARACENO IL PARCHEGGIO PUBBLICO ESEGUITO SUL FRONTE DI VIA TOGLIATTI.

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

Non si ritengono necessarie precisazioni, trattandosi di lotto già edificato ed in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito sopralluogo, verificando la situazione reale in raffronto alle tavole progettuali allegata alla Variante DIA 173/2010, pgn 12728 del 13-08-2010 ed alla SCIA 202/2011 pgn 16746 del 07-12-2011 per completamento lavori, e tenuto presente del fatto che le opere non sono ancora ultimate, NON ha riscontrato difformità particolari.

Ovviamente all'atto dell'ultimazione e della richiesta di agibilità delle varie unità, sarà necessario verificare l'esistenza di eventuali varianti eseguite in corso d'opera, e nel caso presentare variante finale prima della richiesta di agibilità.

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

NON sono state riscontrate difformità, tenuto conto anche del fatto che le unità non sono ultimate.

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' O DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE .. LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Le unità abitative, in oggetto, sono in corso di costruzione (categoria F/3), non risultano Attestazioni di prestazione energetica, presso il catasto regionale delle certificazioni energetiche.

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, NON è necessario per le unità in oggetto, poiché ancora in corso di costruzione.

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...

Le unità immobiliari di cui al presente lotto, sono censite in corso di costruzione (categoria F/3) per cui è presente il solo quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni relativo. (vedesi allegato 5).

Sarà necessaria variazione catastale, con relativa redazione e presentazione delle planimetrie urbane , ad ultimazione delle opere.

Al catasto terreni ed in mappa, l'edificio risulta regolarmente presente ed inserito.

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

Non si rilevano cambi d'uso alle unita in oggetto .

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE 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, 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 (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	PERIFERIA , ZONA AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio CONDOMINALE
Destinazione	ABITAZIONI
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	ABITAZIONE

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, 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 UFFICI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO DI RECENTE COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 155 PREZZO RICHIESTO € 190.000 €	€ 1.225,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE CASA IN CELLA DI MERCATO SUP. COMMERCIALE MQ 216 PREZZO RICHIESTO € 260.000 €	€ 1.200,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTE ALLO STATO GREZZO NUOVA COSTRUZIONE SUP. COMMERCIALE MQ 135 PREZZO RICHIESTO € 99.000	€ 740,00
OMI (zona in oggetto E1) II° semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE MIN 1000 MAX 1300/ MQ STATO OTTIMO MIN 1250 MAX 1550/ MQ VALORE DI LOCAZIONE MIN 3,4 MAX 5,2 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO € 1.350,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 1.258,33

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie di progetto.

APPARTAMENTO , con corte esclusiva , GARAGE

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.1	71	1,00	71,00
SOTTOTETTO	47	0,70	32,90
GARAGE	20	0,50	10,00
CANTINA	22	0,50	11,00
CORTE ESCLUSIVA	3,7	0,10	0,37
POSTI AUTO SCOPERTI			
BALCONI	18	0,50	9,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			134,27

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della zona di riferimento, della destinazione d'uso, della posizione periferica, della distanza dai servizi principali, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio nel suo complesso, dello stato di esecuzione attuale e delle opere ancora da eseguire, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'UNITA' PARI a

1.300,00 euro /MQ (AD OPERE ULTIME)

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato = 1

per cui € 1.300 x 1 = 1.300,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.300,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO (AD OPERE ULTIME)

APPARTAMENTO, con corte esclusiva, GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	134,27	1300	174.551,00

VALORE IMMOBILE STIMATO ALLO STATO ATTUALE DELLE OPERE

€ 140.000,00 (ipotizzando il costo delle opere ancora da eseguire)

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----€ 140.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ////

OPERE DI RIPRISTINO ----- ////

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 140.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 14.000,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(140.000,00-14.000) = ----- € 126.000,00

Valore arrotondato euro 126.000,00 (centoventiseiemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/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 in piena proprietà alla società esecutata.

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

APPARTAMENTO in corso di costruzione ai piani interrato , terra primo e secondo-sottotetto, con piccola corte esclusiva al piano terreno, oltre a GARAGE al piano interrato, facenti parte di edificio condominiale in località Cella di Mercato Saraceno via Togliatti.

L'unità in oggetto del presente lotto è:

APPARTAMENTO al civico 179, con accesso pedonale dalla corte comune fronte parcheggio pubblico su via Togliatti, attraverso piccola corte esclusiva, ed a mezzo di scala esterna esclusiva.

Si compone al piano primo di balcone, soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, 2 camere da letto e scale a giorno; al piano sottotetto disimpegno, bagno e ripostiglio.

Al piano interrato, accessibile a mezzo di scala esterna dalla corte esclusiva, vano cantina collegato al garage.

GARAGE al piano interrato, accessibile da rampa e corsia di manovra comune.

L'appartamento risulta in corso di costruzione sia a livello murario che di impiantistica.

La superficie commerciale delle unità è complessivamente pari a mq 134 circa.

Valore arrotondato euro 126.000,00 (centoventiseiemila/00).

Valore locativo allo stato attuale nullo

Valore locativo ad opere ultimate € 500,00 mensili (cinquecento/00)

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

Si è ritenuto di creare più lotti, il presente è il lotto F.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

25) ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di unità in corso di costruzione.

LOTTE A-B-C-D-E-F

27) VERIFICHI 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 sugli immobili.

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

Gli immobili di cui a tutti i lotti della presente sono intestati a società per cui sono soggetti ad IVA.

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI

Fotografie

Planimetrie

Allegati A

Cesena, il 10 -05 – 2023

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide