

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' – Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVO**

..... S.R.L. /

..... — .....

\*\*\*

**GIUDICE DOTT. FABIO SANTORO**

\*\*\*

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

con

**ALLEGATI**

\*\*\*

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì, C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 24/04/2025 dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e dopo aver fissato un sopralluogo in data 17/06/2025 alle ore 15,00, descrive quanto segue:

\*\*\*

### **LOTTO UNICO**

Il Sig. .... è stato avvisato con lettera Raccomandata l N. 05442297276-9 in data 09/06/2025, inviata presso l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare ubicato in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10. Inoltre il Sig. .... è stato avvisato telefonicamente dal Custode Giudiziario Avv. Gianluca Barravecchia. In tale occasione è stato variato l'orario del sopralluogo alle ore 16:30 per impegni del Sig. ....

Pertanto in data 17/06/2025 alle ore 16,30 si è proceduto al sopralluogo per visionare lo stato del fabbricato ubicato in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, in presenza del Sig. .... e del Custode Giudiziario.

Si *allega* il Verbale del Custode giudiziario.

\*\*\*

A seguito del sopralluogo si è constatato che l'appartamento e la relativa corte esclusiva risultano nelle medesime condizioni descritte nella relazione peritale a seguito del sopralluogo del 21/01/2020.

Alla luce del sopralluogo effettuato si ritiene di confermare i valori di stima indicati nella relazione peritale, ovvero:

***“Il valore di stima di mercato che si ricava sarà il seguente:***

***Superficie commerciale appartamento e quota parti comuni= mq. 95,00 x €/mq. 900,00 = € 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00).***

***Da tale cifra viene detratto il costo stimato per le opere di sanatoria, pari a complessivi € 6.000,00 (euro seimila00), per un VALORE FINALE del bene di € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00).***

***Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della***

garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 7.950,00 (euro settemilanovecentocinquanta/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

**IL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO**

*risulta pari a € 71.550,00 (euro settantunmilacinquecentocinquanta/00)*

*L'appartamento risulta in atti in proprietà all'esecutato ..... per la quota di 1/2 (un mezzo), quota corrispondente a quanto pignorato, per un valore pari ad € 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00 euro) arrotondato per difetto.*

\*\*\*

*Superficie commerciale dell'annessa corte esclusiva = mq. 180,00 x €/mq. 100,00 = € 18.000,00 (euro diciottomila/00).*

*Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 1.800,00 (euro milleottocento/00).*

Pertanto, stante quanto sopra,

**IL VALORE DI STIMA DELLA CORTE ESCLUSIVA PIGNORATA**

**ANNESSA ALL'APPARTAMENTO**

*risulta pari a € 16.200,00 (sedecimiladuecento/00 euro)*

*La corte esclusiva risulta in atti in proprietà all'esecutato ..... per la quota di 1/3 (un terzo), quota corrispondente a quanto pignorato, per un valore pari ad € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 euro) arrotondato per difetto.*

**IL VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI PIGNORATI RISULTA**

**€ 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/00 euro), pertanto, considerando che le quote pignorate all'esecutato sono le seguenti:**

**QUOTA DI 1/2 DELL'APPARTAMENTO E QUOTA DI 1/3  
DELL'ANNESSA CORTE ESCLUSIVA il valore totale in capo  
all'esecutato risulta pari a € 41.100,00 (quarantunomilacento/00 euro)  
arrotondato per difetto.”**

*Si precisa che la sanzione per la sanatoria edilizia del bene indicata nella relazione peritale in €. 1.000,00 (mille/00 euro), a seguito dell'approvazione del Decreto cosiddetto “Salva Casa”, potrebbe variare da un minimo di € 516,00 (cinquecentosedici/00 euro) ad un massimo di €. 10.328,00 (diecimilatrevcentoventotto/00 euro) a seconda delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate.*

\*\*\*

I dati del comproprietario non esecutato sono i medesimi indicati nella relazione peritale ovvero: Sig. .... (C.F. ....), nato a ..... (....), il ...../...../.....

\*\*\*

***Dati Catastali attuali***

L'appartamento è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Galeata con i seguenti dati censuari:

**Catasto Fabbricati**

**-Foglio 35 - particella 196 subalterno 1 graffato con il subalterno 4** - Categoria A/4 Classe 1<sup>a</sup> - Consistenza vani 3,5 - Superficie Catastale Totale mq. 79 - Sup. Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 79 - Rendita € 207,87 – Via Ferdinando Zannetti n.13 - Piano 2.

**Catasto Terreni**

L'area coperta e scoperta su cui sorge l'appartamento è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 196 di mq. 160** - Ente Urbano.

\*\*\*

**Catasto Terreni**

La corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 197 di mq. 180** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale.*

\*\*\*

### ***Rappresentazione fotografica***

E' stato eseguito un **rilievo fotografico** dei beni in oggetto dello stato dei luoghi. Di seguito, alcune foto significative.

### **APPARTAMENTO**









**CORTE ESCLUSIVA**





***Allegati***

- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE*

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

*Forlì, 25/06/2025*