

GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 206/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

contro

Quota di 1/1 proprietà

Forlì, 20 giugno 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca Casadei



GEOM. GIANLUCA CASADEI

VIA LUFFO NUMAI, 22 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543 - 21297 CELL. 339 - 4041834

-

C.F. CSD GLC 64A06 D704C
PARTITA IVA 01921690408

T R I B U N A L E C I V I L E D I F O R L I '

Esecuzione Immobiliare numero ruolo generale 206/2020

G.Es. Dott. Fabio SANTORO

contro

Quota di 1/1 proprietà

RELAZIONE

Forlì, 20 giugno 2022

L'Esperto Stimatore
geom. Gianluca Casadei



INDICE

PREMESSA	pag. 03
01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag. 04
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA	pag. 05
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 05
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 06
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 07
02.4) DESCRIZIONE COMPLETA, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE	pag. 08
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 11
03.1) PROPRIETA'.....	pag. 11
03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 12
03.3) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 12
03.4) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 13
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 14
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 17
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 18
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 18
08) VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI RUE	pag. 19
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	pag. 19
08.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag. 19
08.3) VINCOLI CONDOMINIALI	pag. 19
08.4) VINCOLI DI RUE, POC, PSC	pag. 20
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI.....	pag. 20
10) VERIFICA SPESE CONDOMINIALI	pag. 21
11) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE	pag. 21
12) ACQUISIZIONE CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 21
13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 22
13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'.....	pag. 22
13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI.....	pag. 23
13.3) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 23
14) VERIFICA PRESENZA ISTANZE DI CONDONO	pag. 24
15) VERIFICA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	pag. 25
16) VERIFICA PRESENZA A.P.E. E REDAZIONE DI A.P.E.	pag. 25
17) ESENZIONE A.P.E.	pag. 25
18) EVENTUALE VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)	pag. 26
19) VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO	pag. 26
20) STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	pag. 27
20.1) CRITERI ADOTTATI.....	pag. 27
20.2) FONTI INFORMAZIONI	pag. 28
20.3) SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 29
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 30
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag. 30
22) INDICAZIONE ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA.....	pag. 30
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag. 33
24) ACQUISIZIONE CODICE FISCALE.....	pag. 33
25) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ESECUTATI	pag. 34
26) ACQUISIZIONE CERTIFICATI ABITANTI	pag. 34
27) VERIFICA PRESSO CANCELLERIA	pag. 35
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag. 35
29) EVENTUALE RICHIESTA ISTANZA DI PROROGA	pag. 35
30) DEPOSITO IN CANCELLERIA	pag. 35
31) INVII AD ESECUTATO, CREDITORE, CREDITORI INTERVENUTI.....	pag. 36
32) NOTE	pag. 36
33) ALLEGATI	pag. 37



PREMESSA

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 e/o art. 600 C.P.C. il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Fabio Santoro, in data 16/10/2021 nominava lo scrivente geom. Gianluca Casadei, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1478, e con studio tecnico sito a Forlì in via Luffo Numai n. 22, quale esperto stimatore per la stima dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 206/2020.

Promossa da:

Contro:

Successivamente, in data 03/11/2021, lo scrivente depositava presso la cancelleria, “accettazione incarico ed assunzione impegno di rito” quale giuramento, prendendo cognizione del mandato affidatogli con l'espresso invito a rispondere con relazione scritta e su supporto informatico (elaborati in formato PDF).

Si elencano le operazioni effettuate:

- a) Ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Territorio di Gatteo, catasto fabbricati e catasto terreni;
- b) Accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Territorio di Gatteo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) Ispezioni di carattere urbanistico compiute presso l'ufficio tecnico del Comune di Gatteo;



- d) Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 26/04/2022;
- e) Stesura relazione scritta e predisposizione documentazione allegata.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE..... IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO
DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL
DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA SARA' RICHIESTO
L'INTERVENTO DEL GIUDICE ;**

Previo precedente accordo con il custode giudiziario, in questo caso IVG di Forlì rappresentato dal sig. Alessandro D'Aurora, la società debitrice è stata avvisata a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata in data 07/03/2022, presso la propria sede legale come desunta dall'atto di pignoramento, con indicazione che il giorno 05/04/2022 si sarebbe effettuato il sopralluogo; in tale data nessuno per la società era presente per cui il sopralluogo è stato rimandato alla data del 26/04/2022. Successivamente, in data 6 aprile 2022 si è proceduto ad inviare comunicazione del nuovo sopralluogo previsto per il giorno 26/04/2022 anche al sig. Elvio Mancini in qualità di legale rappresentate della società esecutata, con avvertimento che se nessuno fosse stato presente si sarebbe proceduto con accesso forzoso; così è stato ed in data 26/04/2022 è stato effettuato l'accesso al fabbricato di cui all'esecuzione immobiliare.

La raccomandata inviata all'esecutato, con ricevuta postale di ritorno, così come copia del sopralluogo mancato, si allegano in copia (allegato n.01).

Non vi è stata la necessità di avvertire il Giudice, in quanto in data 26/04/2022 è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile.



02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRENTI DATI CATASTALI..... E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE;

02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento, come risulta dai documenti agli atti (permesso di costruire, planimetria catastale), risulta essere un locale aperto al pubblico ad uso ristorante/pizzeria posto al piano terra di un fabbricato posto nel paese di Gatteo all'interno della cerchia cittadina e molto vicino al primo insediamento mediavale di Gatteo come testimoniato dalla presenza del Castello. Il paese risulta a poca distanza da una direttrice fra le principali, via Emilia, ed allo stesso tempo vi è il collegamento con la vicinissima autostrada A14 con il casello Rubicone e ciò consente una estrema facilità nel raggiungere il paese e dal paese raggiungere le località limitrofe e soprattutto la costa romagnola. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Gatteo al foglio 13 particella 1279 sub 7 composto al piano terra, da locale pubblico ad uso garage con sala, bar, cucina, servizi igienici ed al piano primo ambiente ad uso servizio ove sono posizionate le macchine per il funzionamento dell'impiantistica del ristorante. All'esterno sul retro, accessibile dal B.C.N.C. di proprietà comune con altro subalterno, vi è un'ampia area cortilizia per buona parte pavimentata ed utilizzata come area per ristorazione all'aperto. In fase del sopralluogo, si riscontra che l'area cortilizia sul retro è in buona parte occupata da una struttura in legno ed infissi apribili che aumenta la capienza del ristorante, ma risulta costruita senza autorizzazione edilizia.



L'accesso principale del ristorante è su via Roma, una delle principali vie del paese di Gatteo, mentre dalla via San Rocco, questa perpendicolare alla via Roma, vi è l'accesso su retro del locale che era sicuramente utilizzato dal personale di servizio. Oltre a quanto già descritto, di proprietà esclusiva, vi sono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del del C.C., fra i quali trovasi l'area sulla quale è costruito il fabbricato distinto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Gatteo al foglio 13 particella 1279 Ente Urbano avente superficie pari ad Ha 0.09.40.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINANTI

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati al foglio 13 particella 1279 sub. 7, piano terra e primo, categoria D/2, rendita €. 4.190,00; area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 13 particella 1279 avente superficie di Ha. 0.09.40 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della società _____, P.IVA: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria (allegato n. 02).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con subb. 4-6 della medesima particella, le particelle 163 – 269 – 1281 – 1288 – 1311, vis Roma e via San Rocco, salvo se altri (allegato n.03):

- Sub 4 abitazione al piano T-1°;
- Sub 6 B.C.N.C. corte comune;
- Particella 163;



- Particella 269;
- Particella 1281;
- Particella 1288;
- Particella 1311.

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10/11/2020

I dati catastali indicati nel pignoramento, riguardano il bene di proprietà della società _____, P.IVA: _____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria.

Più precisamente, dall'atto di pignoramento risulta:

“Porzione di fabbricato urbano sito a destinazione alberghiera sito nel Comune di Gatteo, via Roma angolo via San Rocco, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al foglio 13, particella 1279 subalterno 7, categoria catastale D/2”.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di all'art. 1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione” fra cui la corte del fabbricato individuata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Gatteo al foglio 13, particella 1279 superficie Ha. 0.09.40 Ente Urbano.

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, Reg. Part. 12049 DEL
26/11/2020.**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Gatteo, risultano corrispondenti a quanto indicato



nell'atto di pignoramento.

02.4) DESCRIZIONE, RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE E FOTO PIU' SIGNIFICATIVE

I locali ad uso ristorante oggetto di esecuzione immobiliare, sono inseriti in un fabbricato di tipo industriale/artigianale composto da due piani fuori terra compreso il piano terra. Il ristorante in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso principale sulla via Roma ed un ingresso di servizio posto sul fianco dall'adiacente via San Rocco, dal quale si raggiunge un'area cortilizia ed il retro dei locali per accedere direttamente ai locali di servizio quali cucina, dispensa, etc. L'intero edificio presenta una struttura ad "L" di tipo industriale/artigianale con una porzione, su via Roma, con struttura portante presumibilmente in muratura di mattoni e copertura a due acque con capriate e travi; l'altra, che si protende sul retro, realizzata presumibilmente in periodo posteriore rispetto alla prima, risulta con tipologia prefabbricata, e copertura a volta in latero-cemento. Entrambe le porzioni hanno un solaio intermedio (piano primo) questo utilizzato per alloggiamento dei macchinari dell'impiantistica idraulica ed elettrica necessari per il funzionamento del ristorante. Il piano primo è raggiungibile da una scaletta esterna di servizio posta sul retro.

La distribuzione degli ambienti è strutturata con le sale per la ristorazione, con banco bar e forno per pizzeria nella porzione di fabbricato su via Roma, sulla porzione più recente, sul retro, si sviluppano i locali di servizio quali la cucina, la dispensa, i servizi per le maestranze.

In adiacenza a questa parte, utilizzando una parte dell'area cortilizia, è presente una struttura con copertura in legno con pareti in infissi in alluminio e vetro-camera utilizzata ad ulteriore zona ristorazione.



Le pareti esterne delle strutture principali risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio e/o cartongesso a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. Il tetto risulta avere un manto di copertura in tegole di laterizio e nella porzione a volta con guaina bituminosa autoprotetta da scaglie da ardesia; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato e gli infissi in alluminio e vetro camera con inferriate.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche a seguito di ristrutturazione importante per la trasformazione da officina a ristorante effettuata con pratiche edilizie a partire dal 2005.

Durante il sopralluogo si riscontrano alcuni punti in cui, per infiltrazioni di acque dalla copertura, le tinteggiature interne e gli intonaci interni, risulta discretamente ammalorati con accumuli di macerie sul pavimento.

Indicativamente, l'unità immobiliare, posta al piano terra ed al primo, è individuata con il subalterno 7, risulta avere una forma ad "L" e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 27,50 x 11,20 con la propaggine della "L" di circa ml. 8,60 x 12,20; oltre un piccolo corpo aggiunto con misure di circa ml. 4,60 x 5,20. La porzione non risultante dai titoli abilitativi risulta avere dimensioni pari a ml. 12,00 x 6,00 circa.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 354,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 218,00 per la porzione al sottotetto utilizzata per l'installazione delle macchine impiantistiche e la struttura non autorizzata di circa mq. 72,00 per il garage.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare,



comprensiva anche del piano primo (sottotetto) ad uso servizi e della corte ad uso esclusivo e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 473,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nelle zone adibite a servizi (cucina, dispensa, etc.) e nei bagno (privati e pubblici), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'esterno entro box specifico con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio e diffusori (anemostati) posizionati sul controsoffitto. Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato (vedi abitabilità).

Per la proprietà così come visionata (ristorante/pizzeria sub 7), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetria catastale (allegato n. 02) e progetto architettonico visionato e acquisito presso l'archivio del Comune di Gatteo (allegato n. 04).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni e degli interni, che si allega alla presente relazione (allegato n. 05).

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.





PROSPETTO – Ingresso ristorante



INTERNO – SALA RISTORANTE

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

03.1) PROPRIETA'

I beni pignorati, foglio 13 particella 1279 subb. 7, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti di cui all'art.



1117 del codice civile, se e quali esistenti per legge, natura e destinazione, risultano appartenere all'esecutata _____ con sede a _____, P.IVA: _____, proprietaria per la quota di 1/1.

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esegutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Barbara Ciacci del 15/02/2005 repertorio n. 138973 / 8414, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Gatteo in data 23/02/2005 reg. part. n. 2172, mediante il quale, i sig.ri _____, _____ e _____, ciascuno per i propri diritti, pari alla quota di 1/4 di proprietà del sig. _____, pari alla quota di 3/4 di proprietà dei sig.ri _____ e _____ quali coniugi fra loro in regime di comunione legale dei beni, pari alla quota di 1/3 di usufrutto uxorio alla sig.ra _____, in solido tra loro, vendono a

, che acquista la proprietà per la quota di 1/1 del seguente bene: fabbricato urbano posto in Comune di Gatteo, via Roma angolo via San Rocco, con annessa area pertinenziale coperta e scoperta distinta al N.C.T. del detto Comune al foglio 13, particella 1279, ente urbano di mq. 940,00, distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 13 particella 1279, subalterni 1, 2 e 3 (ora 7) (allegato n. 06).

03.3) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Non risultano allo scrivente, particolari vincoli e/o patti se non quanto riportato nell'atto di cui sopra al precedente paragrafo, e nello specifico all'articolo 3 *“La vendita viene fatta ed accettata nello stato in cui attualmente si trova quanto*





venduto, con tutti i diritti, azioni, pertinenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, così come dalla parte venditrice si possiede, nulla escluso ed eccettuato”.

03.4) TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Sergio Tiani del 27/06/1992 repertorio n. 53208/2123, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Gatteo in data 18/07/1992 reg. part. n. 6118, mediante il quale il sig. _____ C.F.: _____, per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ dell’intera indivisa proprietà come gravata da usufrutto uxorio in ragione di $\frac{1}{3}$, vende ai coniugi in comunione legale dei beni _____ C.F.: _____ e _____ C.F.: _____ che acquistano i beni immobili non ancora censiti al N.C.E.U. di Gatteo ma distinti con le schede di denuncia di variazione catastale presentate all’U.T.E. di Forlì in data 13 gennaio 1984 con le schede n. 252-253-254-255-256 (allegato n. 07).
- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Sergio Tiani del 10/09/1982 repertorio n. 3299/349, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Gatteo in data 09/10/1982 reg. part. n. 6844, mediante il quale la sig.ra _____ per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ vende ai coniugi in comunione legale _____ C.F.: _____ e _____ C.F.: _____ che acquistano fabbricato urbano posto in Comune di Gatteo, via Roma, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13 con i mappali 165 sub 1, 165 sub 2, 165 sub 3, 282 e 283, oltre a terreno urbano al foglio 13 mappale 166 di mq. 945,00 (allegato n. 08).



- Atto notarile pubblico di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Vicino Pedrelli del 10/01/1981 repertorio n. 8555/2599, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Gatteo in data 31/01/1981 reg. part. n. 1132, mediante il quale il sig. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, vende ai coniugi in comunione legale, sig.ri _____ e _____, che acquistano per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 del seguente immobile: fabbricato urbano posto in Comune di Gatteo in via Roma censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13 particelle 165 sub 1, 165 sub 2, 165 sub 3, 282 e 283, oltre a terreno urbano ubicato come sopra, censito al N.C.T. al foglio 13 particella 166 di mq. 976,00 (allegato n. 09).
- Successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliare del Comune di Gatteo in data 25/01/1968 reg. part. n. 1117 per la morte del sig. _____, il quale lascia in eredità in parti uguali per la quota di 1/4 ciascuno ai 4 figli (_____, ____, _____, _____) e con l’usufrutto pari ad 1/3 alla moglie _____ i seguenti immobili: fabbricato urbano posto in Comune di Gatteo in via Roma censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13 particelle 165 sub 1, 165 sub 2, 165 sub 3, 282 e 283, oltre a terreno urbano ubicato come sopra, censito al N.C.T. al foglio 13 particella 166 di mq. 976,00 (allegato n. 10).

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



Iscrizioni / Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto comunque a fare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Forlì, ai nominativi degli esecutati, aggiornato fino alla data del 24/03/2022; non risultano gravare l'immobile, ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riscontrabili ed indicate nel Certificato Notarile, che di seguito si riportano.

Reg. part. n. 907 del 23/02/2005 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Gatteo in via Roma n. 9, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati foglio 13 particella 1297 sub. 1, cat. A/2; foglio 13 particella 1297 sub 2, cat. D/7; foglio 13 particella 1297 sub 3, ente comune, ora sub 7, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 13, particella 1297 della superficie catastale di Ha. 0.09.40 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a Rimini, fraz. _____, in via _____ n. _____, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro _____ con sede a Rimini P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 11).

Reg. part. n. 908 del 23/02/2005 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Gatteo in via Roma n. 9, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì -



Servizi Catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati foglio 13 particella 1297 sub. 1, cat. A/2; foglio 13 particella 1297 sub 2, cat. D/7; foglio 13 particella 1297 sub 3, ente comune, ora sub 7, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 13, particella 1297 della superficie catastale di Ha. 0.09.40 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a Rimini, fraz. _____, in via _____ n. __, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro _____ con sede a Rimini P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 12).

Reg. part. n. 1719 del 26/04/2010 - Iscrizione

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobile sito a Gatteo in via Roma n. 9, individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati foglio 13 particella 1297 sub. 7, cat. D/2, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l'area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 13, particella 1297 della superficie catastale di Ha. 0.09.40 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a Rimini, fraz. _____, in via _____ n. __, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro _____ con sede a Rimini P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 13).

Reg. part. n. 306 del 05/02/2010 - Iscrizione



Ipoteca concessione amministrativa/riscossione su immobile sito a Gatteo in via Roma n. 9, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati foglio 13 particella 1297 sub. 7, cat. D/2, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 13, particella 1297 della superficie catastale di Ha. 0.09.40 – Ente Urbano; a favore di..... con sede a Roma, P.Iva _____, per la quota di 1/1 contro _____ con sede a Rimini P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 14).

Reg. part. n. 12049 del 26/11/2020 - Trascrizione

Atto esecutivo o cautelare per verbale di pignoramento immobili su immobile sito a Gatteo in via Roma n. 9, individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Forlì - Servizi Catastali del Comune di Gatteo, catasto fabbricati foglio 13 particella 1297 sub. 7, cat. D/2, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all’art. 1117 del Codice Civile, fra le quali trovansi l’area sulla quale sorge il fabbricato, fra coperta e scoperta pertinenziale, che risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 13, particella 1297 della superficie catastale di Ha. 0.09.40 – Ente Urbano; a favore di _____ con sede a _____(TV), P.IVA: _____, per la quota di 1/1 contro _____ con sede a Rimini P.IVA: _____ per la quota di 1/1 (allegato n. 15).

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE



DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, per il Comune di Gatteo, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le stesse unitamente ad altra documentazione catastale risultano allegata, vedi il citato allegato n. 02.

Si riscontra che l'ultima planimetria catastale depositata risulta in atti dal 23/06/2006 prot. n. FO0082166.

La situazione catastale, a livello planimetrico e dimensionale, risulta aggiornata e corrispondente allo stato di fatto riscontrato a seguito di rilievo sul posto, tranne che per l'area cortilizia utilizzata per l'ampliamento della sala ristorazione.

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

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

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO ;

Locale pubblico ad uso ristorante sito a Gatteo (FC) in via Roma n. 9.

L'immobile, alla data del soprapralluogo, risulta utilizzato, il ristorante non è più in attività.



08) VERIFICI, ANCHE CON CONTROLLO PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI L'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA....., EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VICOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI , CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

08.1) VINCOLI DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, provenienti dall'atto di compravendita, che ha conferito la proprietà all'esecutato, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati oltre a quanto già specificato al cap. 03.3.

Inoltre, non risultano, dalla lettura dell'atto succitato, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile (regolamenti e simili).

08.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42/2004

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

08.3) VINCOLI CONDOMINIALI

Non siamo in presenza di un condominio, non vi sono vincoli condominiali.



08.4) VINCOLI DI PSC

Non risultano vincoli particolari di PSC meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *..resteranno a carico del futuro acquirente;*" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Gatteo (allegato n. 16), per futuri interventi edilizi per miglior comprensione si identificano in:

- Tavola A.4 – Unità di paesaggio – Unità di paesaggio art. 6 PTCP – Punto 6b Paesaggio agricolo del retroterra costiero – Rete dei canali di bonifica;
- Tavola AU.5.2 – Sistema insediativo storico in territorio urbanizzato – Territorio urbanizzato ambito di conservazione – Rete dei canali di bonifica;
- Tavola B.4 – Zonizzazione paesistica – Laghi, corsi d'acqua e acque sotterranee – Zone di tutela dei corpi idrici art. 28 b PTCP;
- Tavola B.6 – Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei art. 28 PTCP – Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche art. 28b PTCP;
- Tavola B.7 – Classificazione e individuazione dei sistemi urbani e territoriali – Suddivisione del territorio in ambiti – A7 ambito di conservazione;
- Tavola B.8 – Sistema infrastrutturale e tecnologico – Territorio urbanizzato ambito di conservazione;
- Tavola CS.4.016 – Destinazione d'uso e dotazioni territoriali – Edificio a funzione prevalentemente terziaria;

09) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON



OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al punto 04.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Non vi sono spese condominiali e non è stato nominato un amministratore.

11) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE;

L'immobile pignorato ha destinazione d'uso di locale pubblico - ristorante.

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle vigenti leggi, non vi è l'obbligo di allegare, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, il Certificato di Destinazione Urbanistica. L'obbligo sussiste per i terreni aventi destinazione agricola oppure per i terreni aventi destinazione edificabile con superficie superiore a mq. 5.000,00.

12) PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI



**DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL
DECRETO DI TRASFERIMENTO**;

Non vi è la necessità, vista la natura dell'immobile (appartamento di civile abitazione), di acquisire il certificato di destinazione urbanistica (CDU), si resta comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13) VERIFICHI, CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE QUANTIFICANDO L'IMPORTOE PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI;

13.1) PRECEDENTIAUTORIZZATIVE ABITABILITA'

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Gatteo, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Nell'anno 1952, viene rilasciata dal Comune di Gatteo, la licenza edilizia n. 28 per "Ampliamento e trasformazione di locale adibito ad officina";
- In data 30 novembre 1998, viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria pratica n. 462 prot. n. 3841 del 29-03-1986;
- In data 30-06-2005 viene depositata D.I.A. n. 103 avente prot. n. 7209 per lavori di straordinaria manutenzione;
- In data 28-10-2005 vien depositata D.I.A. n. 153 avente protocollo 11663



variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 103;

- In data 10-04-2006 viene depositata D.I.A. n. 47 avente prot. n.4501 per lavori di straordinaria manutenzione;
- In data 03/11/2006 viene depositata D.I.A. n. 153 avente prot. 12598 per lavori di risanamento conservativo;
- In data 26-04-2006 viene depositata “denuncia di fine lavori relativo ai lavori di cambio di destinazione d'uro.
- In data 21-03-2008 viene rilasciata dal Comune di Gatteo il Certificato di Conformità edilizia n. 21/08.

13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE RUE e NORME TECNICHE APPLICABILI

Tav. R.B.1b – Articolazione dei subambiti urbani – Suddivisione del territorio in subambiti – A7 Ambito di conservazione;

Tav. R.B.2b – Disciplina del territorio urbano – Suddivisione del territorio in subambiti – A7 ambito di conservazione;

Tav. R.B.3b – Disciplina del territorio rurale – Territorio urbanizzato – Ambito di conservazione (allegato n. 17).

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo (26/04/2022), ed a seguito del riscontro cartaceo delle pratiche edilizie (vedi precedente punto 13.1) e della documentazione catastale, relativamente al ristorante (sub.7), lo scrivente stimatore evidenzia la mancata regolarità dell'unità immobiliare per una lieve differenza nelle misure interne del blocco bagni per la clientela e per la realizzazione di un volume con struttura lignea e pareti con infissi in ferro e vetro-camera, costruito senza titoli abilitativi sulla superficie della corte interna con dimensioni di circa ml. 12,30 x 6,20. Il tutto



risulta chiaramente evidenziato nelle planimetrie esplicative prodotte dallo scrivete (allegato n. 18).

Per quanto riguarda le lievi differenze nelle misure interne dei bagni dedicati alla clientela, queste possono considerarsi come tolleranze costruttive ai sensi della Legge Regionale 15/2003 all'art. 19 bis; per quanto riguarda invece il volume con struttura lignea, infissi ed impiantistica, realizzato su una porzione della corte, dovrà essere demolito per effettuare la rimessa in pristino in quanto in tale zona urbanistica, da previsioni di RUE e PSC non è possibile ampliare le strutture esistenti.

**14) PROCEDA IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA
POSSIBILITA' DI SANATORIA VERIFICHI
L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO
..... SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL
TITOLO IN SANATORIA;**

Come indicato al capitolo precedente, sono presenti opere costruite senza regolare titolo autorizzativo edilizio.

Alla situazione normativa attuale, non risulta possibile richiedere una sanatoria delle opere realizzate abusivamente e quindi si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto riguarda la parte urbanistica, quindi, anche a seguito delle continue modifiche alle normative in materia, si rimanda, comunque, a futura verifica che sarà da considerarsi a carico dell'assegnatario del bene immobile, con necessario confronto tecnico/normativo da effettuarsi al momento con il Comune di Gatteo per la verifica della fattibilità o del diniego, e del costo della sanzione per



l'ottenimento di una eventuale sanatoria edilizia; così come in relazione alla procedura che si potrà attivare si valuterà al momento l'ammontare delle spese tecniche necessarie, anche esse a carico dell'assegnatario dell'immobile.

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' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Nulla si è riscontrato in tal senso.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICAOVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVERDERA' A PREDISPORRE

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e lo scrivente esperto stimatore è abilitato e regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna al n. 02976 per cui procederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare in esecuzione (allegato n. 19).

17) OVE L'IMMOBILE PIGNORATO..... SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'APE NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN



PERIZIA;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta rientrare nelle categorie di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs n. 192/2005 e come indicato al precedente capitolo si redigerà l'APE.

18) PROVVEDA, QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO ;

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta accatastata.

La planimetria (sub 7) risulta corrispondente a quanto riscontrato nelle pratiche edilizie autorizzate; come specificato nei precedenti capitoli vi è però, la mancata corrispondenza per la realizzazione di un corpo esterno con struttura in legno e compartimentazione perimetrale con infissi posizionato su una porzione della corte esclusiva. Come in precedenza definito, non è possibile procedere con la sanatoria edilizia ma si dovrà effettuare la rimessa in pristino dei luoghi, ecco che non risulta necessario aggiornare le planimetrie catastali. Comunque, in considerazione al fatto che le variazioni catastali devono essere propedeutiche e conseguenti alle pratiche edilizie, e non variazioni catastali fine a se stesse, si rimanda l'eventuale variazione, se necessaria, alla verifica della possibilità di sanatoria edilizia. Si rimane comunque a disposizione di eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

19) VERIFICHI, QUALORA ACCERTI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI QUALE INCARICATO DAL GIUDICE PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE..... ;



Nulla è stato rilevato in tal senso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI ATTENENDOSI ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNINONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO ;

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso ad ristorante/pizzeria, delle medesime caratteristiche a quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima, già descritto in precedenza. Si terrà inoltre conto del contesto della zona (centro storico della città di Gatteo, etc.).

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato, della vetustà; della struttura portante mista, muratura portante e di tipo intelaiata in calcestruzzo (pilastri e travi) e solaio di copertura in laterocemento.

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale congiuntura economica particolarmente negativa che ha



immancabilmente peggiorato la situazione del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "molto basso" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile, che di seguito sarà calcolata.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso ristoranti/pizzerie, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile. L'Esperto ha, inoltre, assunto informazioni presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente *cd. ristrutturazione* e che finalizzano gli interventi solo alla vendita) sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili. Informazioni e prezzi così ottenuti, dovranno comunque da intendersi rapportati per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione; tenendo conto ed effettuando una valutazione attenendosi anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei



doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari ad €/mq. **900,00**, valore unitario che, si ribadisce, tiene conto dello stato attuale dell'immobile, così come meglio dettagliato nel rapporto di valutazione con gli standard IVS (allegato n. 20).

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso terziario (ristorante/pizzeria), il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, così detta "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	Lunghezza ml.	Larghezza ml.	Superficie mq.	Coefficient e Ragguaglio	Superfici mq.
CORTE COMUNE – Area scoperta e coperta mq. 940,00.	/	/	25,00 915,00	10% 2%	2,50 18,30
Piano Terra	5,30	5,50	29,15	1	29,15
	22,10	11,10	245,31	1	245,31
	8,60	12,30	105,78	1	105,78
	4,50	5,10	22,95	1	22,95
Piano primo (sottotetto)	12,40	11,10	137,64	0,20	27,53
	8,60	12,30	105,78	0,20	21,16
TOTALE PARZIALE					472,68
ARROTONDAM.					0,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					473,00



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

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

Superficie commerciale mq. 473,00 x €/mq. 900,00	=	€ 425.700,00
Valore stimato	€.	425.700,00
Manutenzione ed uso 5%	€.	- 21.285,00
Riduzione di valore 10% per assenza garanzie	€.	- 42.570,00
Sommano	€.	361.845,00
Valore a base d'asta	€ .	<u>360.000,00</u>

**21) ACCERTI, NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ
QUOTE.... VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE
DIVISIBILI PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA'
A PREDISPORRE PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE
L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE,
ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;**

Nel caso di specie risulta pignorata l'intera e piena proprietà dell'immobile. Non sono state pignorate quote parziali.

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

I locali ad uso ristorante oggetto di esecuzione immobiliare, sono inseriti in un fabbricato di tipo industriale/artigianale composto da due piani fuori terra



compreso il piano terra. Il ristorante in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso principale sulla via Roma ed un ingresso di servizio posto sul fianco dall'adiacente via San Rocco, dal quale si raggiunge un'area cortilizia ed il retro dei locali per accedere direttamente ai locali di servizio quali cucina, dispensa, etc. L'intero edificio presenta una struttura ad "L" di tipo industriale/artigianale con una porzione, su via Roma, con struttura portante presumibilmente in muratura di mattoni e copertura a due acque con capriate e travi; l'altra, che si protende sul retro, realizzata presumibilmente in periodo posteriore rispetto alla prima, risulta con tipologia prefabbricata, e copertura a volta in latero-cemento. Entrambe le porzioni hanno un solaio intermedio (piano primo) questo utilizzato per alloggiamento dei macchinari dell'impiantistica idraulica ed elettrica necessari per il funzionamento del ristorante. Il piano primo è raggiungibile da una scaletta esterna di servizio posta sul retro.

La distribuzione degli ambienti è strutturata con le sale per la ristorazione, con banco bar e forno per pizzeria nella porzione di fabbricato su via Roma, sulla porzione più recente, sul retro, si sviluppano i locali di servizio quali la cucina, la dispensa, i servizi per le maestranze.

In adiacenza a questa parte, utilizzando una parte dell'area cortilizia, è presente una struttura con copertura in legno con pareti in infissi in alluminio e vetro-camera utilizzata ad ulteriore zona ristorazione.

Le pareti esterne delle strutture principali risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio e/o cartongesso a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. Il tetto risulta avere un manto di copertura in tegole di laterizio e nella porzione a volta con guaina bituminosa autoprotetta da scaglie da ardesia; le lattonerie (canali di gronda,



pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato e gli infissi in alluminio e vetro camera con inferriate.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche a seguito di ristrutturazione importante per la trasformazione da officina a ristorante effettuata con pratiche edilizie a partire dal 2005.

Durante il sopralluogo si riscontrano alcuni punti in cui, per infiltrazioni di acque dalla copertura, le tinteggiature interne e gli intonaci interni, risulta discretamente ammalorati con accumuli di macerie sul pavimento.

Indicativamente, l'unità immobiliare, posta al piano terra ed al primo, è individuata con il subalterno 7, risulta avere una forma ad "L" e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 27,50 x 11,20 con la propaggine della "L" di circa ml. 8,60 x 12,20; oltre un piccolo corpo aggiunto con misure di circa ml. 4,60 x 5,20. La porzione non risultante dai titoli abilitativi risulta avere dimensioni pari a ml. 12,00 x 6,00 circa.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 354,00 circa per la parte abitabile, ai quali si devono aggiungere circa mq. 218,00 per la porzione al sottotetto utilizzata per l'installazione delle macchine impiantistiche e la struttura non autorizzata di circa mq. 72,00 per il garage.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del piano primo (sottotetto) ad uso servizi e della corte ad uso esclusivo e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 473,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nelle zona adibite a servizi (cucina,



dispensa, etc.) e nei bagno (privati e pubblici), le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'esterno entro box specifico con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio e diffusori (anemostati) posizionati sul controsoffitto. Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato (vedi abitabilità).

Per la proprietà così come visionata (ristorante/pizzeria sub 7), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Per quanto riguarda il valore locativo dell'immobile, in considerazione ai valori di mercato esistenti ad oggi ed allo stato di manutenzione del ristorante si valuta che un eventuale canone mensile non possa essere inferiore ad €. 3.500,00.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'unità immobiliare ad uso ristorante/pizzeria, oggetto di stima, posto al piano terra del fabbricato, con il piano primo ad uso servizi, per proprie caratteristiche può essere venduto solo in lotto unico.

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



Il codice fiscale della società esecutata, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

- _____ con sede a Rimini - P.IVA: _____;

25) ACQUISICA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

La proprietà dei locali in esecuzione immobiliare, è una società a responsabilità limitata e per la stessa si produce il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio (allegato n. 21).

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

Al momento del sopralluogo, il bene immobile esecutato non risulta utilizzato, è chiuso, anche se all'interno dei locali gli arredi sono tutt'ora presenti, il ristorante/pizzeria non è in esercizio.



**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;**

Nulla risulta in tal senso

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

Locale adibito a ristorante/pizzeria sita a Gatteo in via Roma angolo via San Rocco.

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a società a responsabilità limitata, la vendita sarà da assoggettare ad IVA.

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

Per la redazione del presente Elaborato Peritale, si è proceduto a richiedere proroga del termine inizialmente concesso. La proroga è stata concessa con posticipo dell'udienza al giorno 13/12/2022 e consegna dell'elaborato peritale entro 30 giorni prima dell'udienza e cioè entro il 13/11/2022.

30) PROVVEDA, A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO



DEL TERMINE GIA' INDICATO, UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY;

Copia del presente elaborato peritale in formato cartaceo sarà inviato, entro il termine di cui sopra, a mezzo di raccomandata AR, sia agli esecutati, sia al\ai creditore\i precedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\e postale\i che separatamente si allega\no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì (allegato n. 22).

31) PROVVEDA AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, UNA COPIA DELLA PERIZIA AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE A MEZZO DI P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTINONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GIUDICE

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, sarà depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, su supporto informatico.

32) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;



- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

33) ALLEGATI

- 01) Comunicazione inviata all'esecutato;
- 02) Documentazione catastale (visure, planimetria, mappa);
- 03) Documentazione catastale confinanti;
- 04) Copia elaborati architettonici;
- 05) Documentazione fotografica;
- 06) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 2172/2005);
- 07) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6118/1992);
- 08) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 6844/1982);
- 09) Atto di compravendita (Reg. Part. n. 1132/1981);
- 10) Atto amministrativo successione (Reg. Part. n. 1117/1968);
- 11) Iscrizione (Reg. Part. n. 907/2005);
- 12) Iscrizione (Reg. Part. n. 908/2005);
- 13) Iscrizione (Reg. Part. n. 1719/2010);
- 14) Iscrizione (Reg. Part. n. 306/2010);
- 15) Trascrizione (Reg. Part. n. 12049/2020);
- 16) Vincoli di PSC;
- 17) Estratto di RUE;
- 18) Planimetria appartamento;
- 19) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 20) Rapporto valutazione;
- 21) Certificato Camera di Commercio;



22) Attestazione invii effettuati.

Forlì, 20 giugno 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca Casadei

