

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**Esecuzione immobiliare R.G. N° 113/2021**

promossa da

**GUBER BANCA S.P.A**  
**NEPAL S.R.L**

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. FABIO SANTORO**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**LOTTO A – LOTTO B**

**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 23/06/2022 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:

## **LOTTO A - LOTTO B**

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

Il debitore è stato avvisato a mezzo PEC, in data 26-10-2022, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

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

Il sopralluogo è stato concordato ed avvenuto regolarmente, in data 11-11-2022 ore 9,30 in Cesena via Vilfredo Pareto alla presenza del custode nominato e della Signora [REDACTED] (ex coniuge del soggetto esecutato) ed a seguire in Gambettola via Sottorigossa, alla presenza del custode nominato e del soggetto esecutato.



## **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 FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE, con CORTE PERTINENZIALE in Cesena, località Case Missiroli via Vilfredo Pareto 360**

### **2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI**

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

#### **PIENA PROPRIETA' 1/1 su**

##### **ABITAZIONE**

**Foglio 174 , particella 2161 SUB 1**

**Categoria A/2, classe 4, consist. 8,5 vani, rendita catastale € 1.052,57 (APPARTAMENTO piano S1-T-1) Via Borghetto 280 (indicazione toponomastica superata)**

##### **GARAGE**

**Foglio 174 , particella 2161 SUB 2**

**Categoria C/6, classe 3, mq 16, rendita catastale € 82,63 (GARAGE piano T) Via Borghetto 280 (indicazione toponomastica superata)**

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

- **Foglio 174 particella 2161 ENTE URBANO di mq 1381**



Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 174 p.lla 2161 sub 3, bene comune non censibile, comune ai sub 1 e 2.

il tutto in capo alla ditta catastale:

CF [REDACTED]

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

**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 03-08-2021 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
174	2161	1	A/2 cl. 4	8,5 vani	OM
174	2161	2	C/6 cl. 3	16 mq	OM
174	2161	3	Terreno pert.		

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
174	2161		Terreno E.U.	1381	



## I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 108691 RG 15469 del 03-08-2021

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
174	2161	1	A/2	8,5 vani	OM
174	2161	2	C/6	16 mq	OM
174	2161	3	Ente Comune		

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI CESENA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
174	2161		Terreno E.U.	1381	

**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'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato d'abitazione (villetta) su lotto di terreno pertinenziale nella zona di “ Case Missioli” di Cesena, lungo la via Vilfredo Pareto al civ 360, ai margini della recente lottizzazione artigianale.

L'edificio è un fabbricato bifamiliare, composto da due unità speculari abbinate, realizzato negli anni 1996-2000.

Le due porzioni hanno accesso da “spiazzo in comune” sulla pubblica via (p.lla 2163), sul quale sono posizionati i due distinti cancelli d'accesso carrabile e pedonale (in ferro verniciato con colonne in mattoni a faccia vista e porzione di ringhiera sempre in ferro verniciato).

La corte dell'immobile in oggetto di pignoramento, è completamente recintata con pali e rete sul fronte strada e sui confini con altro edificio abbinato e con terreno agricolo.

La corte è in gran parte a verde -cortile, con stradello di accesso carrabile rifinito a ghiaia, e porzione pavimentata con betonelle autobloccanti sul retro, oltre ai marciapiedi.

Il fabbricato abitativo, si eleva su tre piani fuori terra: seminterrato, terra/rialzato e sottotetto.

Si tratta di una costruzione con struttura in cemento armato e relativi tamponamenti, con solai



**in latero-cemento, copertura a due falde.**

**Esternamente si presenta rifinita ad intonaco e tinteggiatura, aggetti in cemento armato intonacati e tinteggiati, manto di copertura in tegole tipo coppo, lattonerie in lamiera di rame, infissi esterni tipo scuretti in legno.**

**Il fabbricato è suddiviso:**

#### **Piano terra/rialzato**

**ingresso al piano terreno sul fronte casa, attraverso portichetto, soggiorno, cucina-pranzo, scale per accesso alla porzione zona notte rialzata composta da 3 camere da letto di cui una con balcone, bagno, disimpegno e ripostiglio.**

#### **Piano sottotetto**

**accessibile da scala interna dal disimpegno della zona notte, e composto da 3 vani sottotetto ed un bagno.**

#### **Piano seminterrato**

**accessibile da scala interna dal soggiorno del piano terra, composto da disimpegno, bagno, vano centrale termica, e tavernetta che ricomprende anche il vano destinato a garage /lavanderia.**

**Le finiture dell'immobile sono: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura; scala a giorno con rivestimento in marmo nella porzione tra zona giorno e zona notte e sino al sottotetto, in monocottura nella porzione che scende al piano seminterrato. Il piano sottotetto è in gran parte con pavimento in laminato di legno ed in parte grezzo senza pavimentazione, la porzione di scala che sale nella parte di sottotetto più alta di livello, è grezza senza pavimento.**

**Il piano seminterrato a servizi, è pavimentato in monocottura. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura. Gli infissi interni sono in legno con vetri camera, scuretti in legno verniciato all'esterno. Porte interne in legno tamburato.**

**Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel vano centrale termica, elementi termosifoni in acciaio, impianto di aspirazione centralizzata con motore sempre nel vano centrale termica.**

**L'impiantistica appare in buono stato, ma ovviamente deve essere verificata alla luce delle vigenti normative e delle manutenzioni di legge necessarie.**

**Le condizioni di manutenzione nel complesso sono normali, si segnala la necessità di interventi di manutenzione agli scuri esterni, ed alla tinta a livello del marciapiede che presente i segni di umidità.**



Infine si segnala che sul retro nella zona pavimentata, è presente un pergolato in legno lamellare bisognoso di manutenzione.

La superficie commerciale del fabbricato è complessivamente pari a mq 252 circa (compresa la corte pertinenziale).

## **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 del fabbricato abitativo dalla corte sul fianco**



## soggiorno



## bagno piano terra-rialzato



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

**3.1) PROPRIETA'**

I beni pignorati, di cui al presente lotto A, risultano:

in proprietà del soggetto esecutato Signor [REDACTED] in forza di atto di  
CESSIONE E DIVISIONE in data 13-12-2005 repert. 3655 raccolta 1160, a rogiti Dott. Borelli  
Stefano di Bellaria Igea Marina.

**3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza del bene in oggetto al Signor [REDACTED] X è l'atto di  
CESSIONE E DIVISIONE in data 13-12-2005, repert. 3655 raccolta 1160, a rogiti Dott. Borelli  
Stefano di Bellaria Igea Marina.

A mezzo di detto atto il Signor [REDACTED] acquisiva la piena proprietà in regime  
di separazione dei beni, per:

- donazione da parte del padre [REDACTED] a tutti i propri figli  
[REDACTED]
- e contestuale divisione ed assegnazione.

**3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Il Signor [REDACTED] era proprietario del terreno con fabbricato colonico, sul  
quale ha successivamente realizzato l'edificio in oggetto della presente, sin da anteventennio, in  
forza di acquisto per atto di COMPRAVENDITA a rogiti Dott. Corrado Ricchi in Cesena in data  
18-10-1974 rep 113.632 racc. 14868.

**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 Andrea Galleri in data 15-09-2021.

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 02-12-2009 - Registro Particolare 5588 Registro Generale 22922**

**Pubblico ufficiale PIERANTONI MAURIZIO rep 1784/1009 del 10-11-2009**

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONTRO SOGGETTO ESECUTATO**

**A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO SOC.  
COOPERATIVA sede Cesenatico (FC)**

**IMPORTO complessivo 2.625.000 € (compresi immobili di cui al lotto B)**

**TRASCRIZIONE del 11-05-2018 - Registro Particolare 5256 Registro Generale 7777**

**Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI ' Repertorio 1551/2012 del 09-05-2012**

**ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA  
CASA FAMILIARE**

**CONTRO SOGGETTO ESECUTATO**

**A FAVORE** [REDACTED]

**TRASCRIZIONE del 03-08-2021- Registro Particolare 10869 Registro Generale 15469**

**Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1836 del 16-07-2021**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**CONTRO SOGGETTO ESECUTATO**

**A FAVORE NEPAL SRL sede in Milano**

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

**Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla  
presente**

***6) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI  
OMESSE 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 A, risulta abitata dalla Signora [REDACTED] (ex coniuge del soggetto esecutato Signor [REDACTED])  
assieme ai 2 figli: [REDACTED] (maggiorenne) e [REDACTED] (minore) tutti  
tre nel medesimo stato di famiglia al civ 360 di via Vilfredo Pareto in Cesena.

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;**

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto A.

### **8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del lotto A.

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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto A.

### **8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto A.



**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;**

**Gli immobile non risultano in condominio costituito.**

**Si rimarca solamente la presenza della porzione di corte (comune) fronte alla pubblica strada, da cui si dipartono gli accessi all'unità in oggetto ed all'edificio abitativo abbinato.**

**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**

**Non si rilevano spese condominiali, poiché gli immobili non risultano in condominio costituito.**

**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.**

**Nel caso specifico trattasi di fabbricato d'abitazione in zona agricola.**

**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 Cesena sull'immobile in oggetto, è risultato che lo stesso è stato edificato in forza di concessione edilizia n° 98 del 23-02-1995 per costruzione di fabbricato colonico in via Borghetto.

Successiva Concessione edilizia n° 343 del 29-08-2000 per completamento lavori.

Fine lavori e richiesta agibilità in data 17-11-2004.

Agibilità rilasciata in data 28-12-2004 PGN 41516/2004/428-2004.

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

Il fabbricato risulta in zona agricola nel vigente PRG, ed anche nel nuovo PUG assunto a fine 2021 dal Comune di Cesena.

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, sulla base dei progetti allegati alla Concessione edilizia n° 343 del 29-08-2000, si riscontrano le seguenti difformità:

#### **PIANO SEMITERRATO**

- il vano garage-lavanderia del piano seminterrato è utilizzato a tavernetta unita (tramite la demolizione della parete divisoria) al limitrofo vano cucina di servizio a creare unico vano tavernetta.
- è stata chiusa dall'interno l'apertura di accesso carrabile al vano garage medesimo
- esternamente è presente una casetta attrezzi da giardino ed un pergolato, entrambi in legno

#### **PIANO TERRA-RIALZATO**

- risulta eliminato l'antibagno e realizzata una spalletta in muratura h. 100 cm

#### **PIANO SOTTOTETTO**

- risulta eliminata una parete divisoria interna

***14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL***



***PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA***

**Le opere non conformi sono quelle sopraelencate, per le quali:**

**- l'utilizzo del vano garage va ripristinato (poiché necessario per normative vigenti di PRG), con ripristino dell'apertura carrabile dall'esterno, e ripristino della parete divisoria tra garage e cucina di servizio**

**- la casetta attrezzi da giardino va rimossa poiché non ammessa in zona agricola**

**- il pergolato è ammesso poiché eseguito da diversi anni, e prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio che ne determina le caratteristiche attualmente in vigore.**

**- le altre modifiche interne rilevate vanno sanate con una CILA in sanatoria.**

**Il costo delle opere di ripristino al garage, ed eliminazione casetta attrezzi da giardino, è stimato dallo scrivente pari ad €. 2.000,00**

**Il costo della sanatoria (CILA in sanatoria) comprensivo di sanzione, spese tecniche per la pratica edilizia e per il rifacimento delle planimetrie catastali urbane, è stimato dallo scrivente pari ad €. 3.000,00**

**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 AD UN TECNICO ABILITATO ) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...**

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto del lotto A, NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Si è pertanto provveduto ad emettere attestato di prestazione energetica, come di seguito riportato: APE 09560-382134-2022 del 01-12-2022 valido sino al 01-12-2032 da cui risulta l'unità in classe D con EP gl,nren 97,94 kwh/m2 anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche; certificato APE redatto, mentre l' originale sarà fatto pervenire in cancelleria.

**17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.**

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

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...**

Le unità immobiliari che compongono l'immobile di cui al presente lotto A, sono regolarmente accatastate al ceu.

Le planimetrie differiscono per le modeste modifiche citate.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, bensì che vada valutata la necessità solo al buon esito della sanatoria e/o delle opere di ripristino.

L'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella sua consistenza.



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

Non si rilevano cambi d'uso all'edificio abitativo.

**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 DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);**

**20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO ( fabbricato abitativo )	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona AGRICOLA
Tipologia immobiliare	Edificio abbinato ad altro residenziale
Destinazione	Abitazione con corte
Tipologia costruttiva	C.A. E tamponamenti , due/tre piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio



Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Residenza

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:

<b>TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI</b>	
<b>COMPARABILE e relativa superficie.</b>	<b>PREZZO al MQ</b>
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTA IN SUP. COMMERCIALE MQ 160 PREZZO RICHIESTO € 280.000 €	<b>€ 1.750,00</b>



<b>COMPARABILE B</b> PROPOSTA COMMERCIALE VILLETTA ABBINATA SUP. COMMERCIALE MQ 260 PREZZO RICHIESTO € 350.000 €	<b>€ 1.350,00</b>
<b>COMPARABILE C</b> PROPOSTA COMMERCIALE VILLA ABBINATA SUP. COMMERCIALE MQ 230 PREZZO RICHIESTO € 300.000 €	<b>€ 1.305,00</b>
<b>OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022</b>  VALORE DI MERCATO PER VILLE E VILLINI STATO NORMALE MIN 1550 MAX 1850 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 5,1 MAX 6,1 / MQ /MESE	<b>SI CONSIDERA IL VALORE MINIMO          VISTA LA ZONA A RIDOSSO DI AREA          ARTIGIANALE</b>  <b>€ 1.550,00</b>
<b>PREZZO MEDIO RISCONTRATO</b>	<b>€ 1.490,00</b>

**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 catastali.**

**FABBRICATO D'ABITAZIONE IN VILLINO ABBINATO , CON GARAGE E CORTE PERTINENZIALE**

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	117	1,00	117,00
SERVIZI	43	0,50	21,50
SOTTOTETTO	67	0,70	46,90
SOTTOTETTO PIU' BASSO	50	0,25	12,50
PORTICO P.T	10,73	0,50	5,36



<b>GARAGE</b>	24	0,50	12,00
<b>BALCONE</b>	3	0,50	1,50
<b>CORTE SCOPERTA</b>	1200 CIRCA	0,03	36,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>252,76</b>

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona agricola, a ridosso di area artigianale, delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità e servizi, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato ....

SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO PARI a  
**1.500,00 euro /MQ**

**20.5 ) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ**

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =0,95  
per cui € 1.500 x 0,95 = 1.425,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale  
(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1  
per cui € 1.425 x 1 = 1.425,00 €/mq

**PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.425,00 euro**



## 20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	252,76	1425	360.183,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 360.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA -----	€ 3.000,00
OPERE DI RIPRISTINO -----	€ 2.000,00
STATO DI POSSESSO -----	////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI-----	////

---

VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 355.000,00
RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10% )-----	euro 35.500,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO--( 355.000,00 – 35.500,00 ) = -----	€ 319.500,00

**Valore arrotondato euro 320.000,00 (trecentoventimila/00).**

**Valore locativo euro 1.200,00 / mensili (milleduecento/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 al soggetto esecutato.





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

Il soggetto esecutato risulta essersi coniugato con la Signora [REDACTED] il giorno 21-04-2002. Nell'estratto di matrimonio i coniugi sceglievano il regime di separazione dei beni.

Tale regime era quindi in essere alla data dell'atto di provenienza (2005) come correttamente dichiarato in atto dal soggetto esecutato.

Successivamente i coniugi sono addivenuti alla separazione e la richiesta di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

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

Come già precisato in precedenza: l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta abitata dalla Signora [REDACTED] (ex coniuge del soggetto esecutato Signor [REDACTED]) assieme ai 2 figli: [REDACTED] (maggiorenne) e [REDACTED] (minore) tutti tre nel medesimo stato di famiglia al civ 360 di via Vilfredo Pareto in Cesena .



## **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 CAPANNONE ARTIGIANALE con CORTE PERTNENZIALE, E TERRENO AGRICOLO SENZA EDIFICI, ANNESSI**

**in Gambettola via Sottorigossa 1160**

### **2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI**

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

#### **PIENA PROPRIETA' su**

**CAPANNONE ARTIGIANALE con CORTE PERTNENZIALE**

**Foglio 4 , particella 1297 SUB 1**

**Categoria D/7 rendita catastale € 19.358,00 (CAPANNONE ARTIGIANALE piano T-1-2) Via Sottorigossa 1160**

**Il terreno su cui sorge l'edificio in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Gambettola, con i seguenti dati censuari:**

**- Foglio 4 particella 1297 ENTE URBANO di mq 3.442 mq**



**PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO SENZA EDIFICI, ANNESSO**

Foglio 4, particella 150

Frutteto di mq 2.331; RD € 70,31; RA € 26,48

il tutto in capo alla ditta catastale:

Sede Gambettola P.iva

**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 03-08-2021 sono:**

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
4	316		D/7		OM

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
4	316		EU	3442	OM
4	150		FRUTTETO	2331	OM

**I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento**

**Rp. 108691 RG 15469 del 03-08-2021**

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
4	1297	1	D/7		OM



DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
4	316				
4	150		TERRENO	2331	OM

**I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, AD ECCEZIONE DELL'INDICAZIONE DEL MAPPALE DEL CAPANNONE NEL PIGNORAMENTO (veniva indicato il mappale 316, in realtà soppresso e divenuto 1297 in data 29-09-2010).**

#### **2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di capannone artigianale edificato negli anni 2010-2011, situato in Gambettola, lungo la via Sottorigossa al civ 1160.

Il capannone ha ingresso carrabile a mezzo di corto stradello dalla pubblica via, dalla quale si accede all'ampia corte pavimentata con gettata in cemento.

La corte complessivamente pari a 3442 mq, risulta quasi completamente pavimentata, non è attualmente recintata né fronte strada, né sui confini laterali.

Il capannone con struttura in prefabbricato di cemento e tamponamenti, si eleva su di una pianta di circa 1400 mq, e si compone come segue:

##### **PIANO TERRA**

**Ampio capannone** (circa mq 1250 netti interni) con accessi carrabili a mezzo di portoni (sul fronte e sui fianchi), altre aperture laterali più piccole, illuminazione naturale da lucernai in copertura, gettata industriale rifinita con colorazione verde, internamente tamponamenti a vista tinteggiati, copertura con tegoloni prefabbricati.

L'altezza del capannone è pari a circa ml 6,50.

Il capannone risulta dotato di impianti elettrici di tipo industriale, illuminazione artificiale con corpi luce a soffitto, presenza di carroponte su di una campata, riscaldamento a mezzo di convettori a gas di tipo industriale alle pareti.

Portoni in alluminio preverniciato e pannelli coibentati, anello antincendio.

Esternamente si presenta con pannelli di tipo prefabbricato in cemento (non tinteggiati), sono presenti tre pensiline a sbalzo rifinite con doghe in alluminio preverniciato (una sul fronte e due laterali).



**Uffici e servizi, ampio ingresso di rappresentanza, ufficio, servizio igienico “ per visitatori “ con accesso dall'ingresso, disimpegno, vano lavorazione con ufficio collegato, servizi igienici per il capannone.**

**Dall'ingresso parte il vano scale principale (dotato di ascensore) per raggiungere i piani superiori.**

## **PIANO PRIMO**

**Destinato a servizi, spogliatoi (uomini e donne) con relativi servizi igienici, ampio disimpegno e deposito. Accessibile sia dalla scala principale con ascensore, sia da altra scala collegata direttamente al capannone.**

## **PIANO SECONDO**

**Destinato alla parte amministrativa e composto da disimpegno centrale, con zona attesa, asservito dalla scala principale e dall'ascensore, ampie sale ad uso ufficio (numero 5), archivio, stanza server, servizi igienici collegati al disimpegno di arrivo, ed altri accessibili da un vano ufficio.**

**La parte frontale del piano presenta un ampio terrazzo collegato ed accessibile sia dal disimpegno centrale, che dai due ufficio frontali a mezzo di vetrate ed aperture.**

**Le finiture dei servizi e degli uffici sono decisamente di buon livello (specie trattandosi di capannone artigianale): pareti dei vani intonacate e tinteggiate, controsoffitti con corpi illuminanti, pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, infissi esterni in pvc e vetro camera, pavimentazione di tipo “galleggiante“ al piano secondo, porte interne in legno tamburate, vetrata interna alla sala riunioni del piano secondo, scala principale e secondaria con pavimentazione in monocottura, terrazzo del piano secondo con pavimentazione in gres per esterno .**

**Gli impianti esistenti sono quello elettrico sottotraccia, idrico sanitario per i bagni e servizi, riscaldamento ai servizi con termosifoni in acciaio, riscaldamento - raffrescamento agli uffici con ventilconvettori a soffitto.**

**Lo stato di conservazione dell'immobile è nella sostanza buono:**

**si segnala che il piano secondo (amministrativo) è attualmente non utilizzato; si segnala un problema di infiltrazione dal terrazzo del piano secondo (con danneggiamento del controsoffitto**



di un vano spogliatoio al piano sottostante). Il problema parrebbe circoscritto e limitato ad un bocchettone di scarico del terrazzo.

Per quanto concerne l'impiantistica, appare di recente costruzione per cui si suppone a norma delle vigenti leggi, anche se ovviamente da rivedere e verificare.

**La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 2359 circa.**

**Per quanto concerne la porzione di TERRENO, trattasi di piccola porzione di poco più di 2000 mq, attualmente incolta, collegata (ed in parte già utilizzata) dalla corte del capannone artigianale, priva di accesso dalla pubblica via Sottorigossa, ma accessibile dalla corte del capannone artigianale. Per tanto lo scrivente ritiene di annetterla al capannone, poiché dal punto di vista del valore mercato, quello autonomo del terreno appare irrisorio.**

## **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 del capannone dal fronte della corte-piazzale**



**interno capannone**



**sala riunioni piano secondo**



### servizi bagni piano secondo



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

#### **3.1) PROPRIETA'**

**I beni pignorati, di cui al presente lotto B, risultano:**

**in proprietà della Società esecutata in forza di:**

**-quanto all'immobile CAPANNONE Foglio 4 p.lla 1297 sub 1 COMPRAVENDITA in data 09-05-1980 repert. 1296 raccolta 25 a rogiti Dott. Giuseppe Panicali di Rimini; e successivo atto di MODIFICA RAGIONE SOCIALE in data 03-02-2005 rep 2041 racc 640 a rogiti Notaio Borelli Stefano di Bellaria Igea Marina.**

**-quanto al TERRENO AGRICOLO distinto al Foglio 4 p.lla 150, atto di COMPRAVENDITA in data 28-12-1988 rep.40425 racc 2115 a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in Cesena**



### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI**

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società eseguita è:

- quanto all'immobile CAPANNONE Fogli 4 p.lla 1297 sub 1, atto di MODIFICA RAGIONE SOCIALE in data 03-02-2005 rep 2041 racc 640 a rogiti Notaio Borelli Stefano di Bellaria Igea Marina.

- quanto al TERRENO AGRICOLO distinto al Foglio 4 p.lla 150, atto di COMPRAVENDITA in data 13-11-2008 rep 1.142 racc 795 a rogiti Notaio Maurizio Pierantoni, comprando dai Signori [REDACTED] [REDACTED]

### **3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

- quanto al CAPANNONE, il titolo sopracitato: è già anteventennio.

- quanto al TERRENO i Signori [REDACTED] [REDACTED], avevano a loro volta acquistato in forza di COMPRAVENDITA (anteventennio) in data 28-12-1988 rep.40425 racc 2115 a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in Cesena.

*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 Andrea Galleri in data 15-09-2021.

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 02-12-2009 - Registro Particolare 5588 Registro Generale 22922**

**Pubblico ufficiale PIERANTONI MAURIZIO rep 1784/1009 del 10-11-2009**

**IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**

**A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO SOC.  
COOPERATIVA sede Cesenatico (FC)**

**IMPORTO complessivo 2.625.000 € (compresi immobili di cui al lotto A)**



**ISCRIZIONE del 11-106-2019 - Registro Particolare 1725 Registro Generale 9814**  
**Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE rep 1775/4519 del 10-06-2019**  
**IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA -RISCOSSIONE RUOLO**  
**CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**  
**A FAVORE AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**  
**IMPORTO complessivo € 102.308,20**

**TRASCRIZIONE del 03-08-2021- Registro Particolare 10869 Registro Generale 15469**  
**Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1836 del 16-07-2021**  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**CONTRO SOCIETA' ESECUTATA**  
**A FAVORE NEPAL SRL sede in Milano**

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

**Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui al presente lotto B**

***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 : IL CAPANNONE ARTIGIANALE risulta occupato dalla ditta [REDACTED] (con sede in Gambettola via Sottorigossa 1160 cf/p.iva [REDACTED], della quale il Signor [REDACTED] X risulta legale rappresentante), in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 05-10-2022 e registrato in data 07-10-2022 Agenzia entrate di Forlì. La locazione ha inizio in data 10-10-2022 e durata di anni 6, sino al 09-10-2028. Il canone di locazione è pari a 46.200,00 € (annui) da pagarsi in rate mensili anticipate pari ad € 3.850,00.**



**IL TERRENO AGRICOLO, risulta nella disponibilità della Società esecutata.**

**E' stato rintracciato un comodato d'uso gratuito, decaduto in data 31-03-2017.**

**8) *PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;***

**Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto sugli immobili di cui al lotto B.**

#### **8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**

**Non si rilevano vincoli agli atti di provenienza degli immobili in oggetto del lotto B.**

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

**Si rileva vincolo di tutela dei corsi d'acqua (ml 150 ai sensi art. 142 del D.lgs 42/2004 lettera C) relativo alla vicinanza del torrente Rigossa.**

#### **8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Si rileva il vincolo di rispetto elettrodotto esistente (in particolare sulla porzione terreno agricolo); il rispetto del piano stralcio di bacino (art 6 piano stralcio Autorità Bacini Romagnoli) per il quale l'area risulta gravata da potenziale allagamento; vincolo di rispetto stradale ed infine il vincolo di tutela corsi d'acqua dal Torrente Rigossa.**

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



**L'immobile non risulta in condominio.**

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

**L'immobile non risulta in condominio.**

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

E' stato richiesto ed ottenuto Certificato di destinazione Urbanistica, per l'area dell'intero lotto B (capannone e terreno agricolo) dal quale risulta che nella Variante al RUE (CC n° 58 del 30-11-2017) il lotto del capannone (p.lla 1297 di mq 3442) è ricompreso in gran parte in ambito attività esistenti non compatibili con l'ambito agricolo di cui all'art 94, ed in piccola parte in zona ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica di cui all'art 81; mentre il terreno agricolo (p.lla 150 di mq 2331) risulta in zona ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica di cui all'art 81.

Sono presenti vincoli: 150 mt dal Torrente Rigossa; tirante idrico per zone a rischio allagamento; fascia di rispetto 30 mt dagli elettrodotti; fascia di rispetto 20 mt dalle strade in territorio non urbanizzato.

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'... I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI**



### **13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gambettola sull'immobile in oggetto, è risultato: l'intero edificio è stato realizzato in forza di permesso di costruire n° 15/09 del 10-09-2009 per demolizione e ricostruzione fabbricato artigianale, inizio lavori in data 28-09-2009.

Variante DIA n° 179 in data 19-11-2009.

Variante DIA n° 35 in data 03-04-2012.

Non risulta essere stata comunicata alcuna fine lavori, né richiesta di agibilità.

Per tanto l'edificio risulta privo di agibilità.

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

Il fabbricato risulta in zona attività esistenti non compatibili con l'ambito agricolo di cui all'art 94 del RUE.

Il terreno risulta in zona agricola, ambito alta vocazione produttiva agricola specializzata, di elevata connotazione paesaggistica, art 81 del RUE.

### **13.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, sulla base del progetto allegato alla Variante DIA n° 35 in data 03-04-2012, lo scrivente ha rilevato la sostanziale conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato.

Si ribadisce la mancanza di agibilità per l'edificio, non risultando presso il Comune di Gambettola, alcuna comunicazione di fine lavori.

*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 rilevate opere abusive e/o difformi rispetto al progetto allegato all'ultima variante assentita. Si ribadisce la mancanza di agibilità per l'edificio, non risultando presso il Comune di Gambettola, alcuna comunicazione di fine lavori.**

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

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

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

**Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso capannone artigianale risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, n° 09965-349828-2022 del 17-08-2022, valido sino al 17-08-2032 , da cui risulta l'unità in classe G con Ep gl,nren 202,14 Kwh/m2 anno.**

**Si allega copia dell'attestato estratto dal catasto regionale prestazioni energetiche; mentre l'originale richiesto al tecnico redattore , sarà fatto pervenire in cancelleria.**

***17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.***

**Il certificato APE è necessario per il capannone, ed è presente.**

***18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U. PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE E' NECESSARIO PER PROCEDERE ALLA VENDITA, ALL'ACCATASTAMENTO...***

**L'immobile urbano risulta attualmente regolarmente accatastato al ceu.**



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

Non si rilevano cambi di destinazione d'uso.

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

**20.1) CRITERI ADOTTATI**

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

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO ( CAPANNONE ARTIGIANALE )	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona agricola non urbanizzata
Tipologia immobiliare	singolo
Destinazione	Capannone artigianale con uffici
Tipologia costruttiva	Prefabbricato
Dimensioni	Medio grandi
Forma di mercato	Oligopolio



Venditori	società
Acquirenti	Società- attività'
Motivo acquisto	Sede operativa produttiva

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:

<b>TABELLA COMPARABILI EDIFICI ABITATIVI</b>	
<b>COMPARABILE e relativa superficie.</b>	<b>PREZZO al MQ</b>
<b>COMPARABILE A</b> PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE CON SOPPALCO SUP. COMMERCIALE MQ 800 PREZZO RICHIESTO € 500.000	<b>€ 625,00</b>
<b>COMPARABILE B</b> PROPOSTA COMMERCIALE	<b>€ 703,00</b>



CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 540 PREZZO RICHIESTO € 380.000	
<b>COMPARABILE C</b> PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE (ZONA PONTE PIETRA DI CESENA) SUP. COMMERCIALE MQ 1400 PREZZO RICHIESTO € 650.000	€ 465,00
<b>COMPARABILE D</b> PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE (ZONA SAN GIORGIO DI CESENA = SUP. COMMERCIALE MQ 500 PREZZO RICHIESTO € 300.000	€ 600,00
<b>OMI (zona in oggetto) primo semestre 2022</b>  VALORE DI MERCATO PER CAPANNONI TIPICI STATO NORMALE MIN 465 MAX 630 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 2 MAX 2,5 / MQ /MESE	<b>SI CONSIDERA IL VALORE MEDIO</b>  € 547,00
<b>PREZZO MEDIO RISCONTRATO</b>	<b>€ 588,00</b>

**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 catastali .**

### **CAPANNONE ARTIGIANALE**

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CPANNONE	1300	1,00	1.300,00
SERVIZI -UFF PT-P1	358	1,00	358,00
PENSILINE E PORTICO PT	104	0,25	26,00
UFFICI P2	471	1,20	565,20



TERRAZZO P.2	102	0,25	25,50
CORTE SCOPERTA PAVIMENTATA	1700	0,05	85,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>2359,7</b>
<b>IMMOBILE MQ</b>			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona non artigianale bensì agricola, precisamente la posizione in zona decentrata con difficoltà di accesso dalle principali vie di comunicazione (SS 9 Emilia, Secante, casello autostradale), ed in particolare delle difficoltà oggettive legate alla “carrabilità” di via Rigossa (quantomeno problematica per autocarri) e del relativo ingresso sulla corte del capannone artigianale, della tipologia di immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale scarsa richiesta di mercato ....

**SI STIMA IL PREZZO BASE PER L'EDIFICIO ARTIGIANALE PARI a**  
**475,00 euro /MQ commerciale**

**20.5 ) ADEGUAMENTI AL PREZZO ( PER EDIFICIO ARTIGIANALE ) AL MQ**

**VETUSTA' coefficiente utilizzato ( considerando i comparabili individuati ) = 0,95**  
per cui  $475 \times 0,95 = 451 \text{ €/mq}$

**STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale**  
**( considerando i comparabili individuati ) coeff. medio utilizzato =0,95**  
per cui  $\text{€ } 451 \times 0,95 = 428 \text{ €/mq}$

**PREZZO AL MQ CONSIDERATO 425,00 euro**



## 20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE EDIFICIO IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	2359,7	425	1.002.575,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 1.002.575,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA , OPERE Di RIPRISTINO ----- non presenti

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

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

---

VALORE DI STIMA CORRETTO € 1.002.575,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA ( 10% )-----euro 100.257,50

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--( 1.002.575,00-100.257,50 )=----- € 902.317,50

## VALORE DELLA PORZIONE DI TERRENO AGRICOLO

Tenuto conto delle limitate dimensioni, della mancanza di accesso dalla pubblica via e dei costi necessari per eseguirlo (visto il dislivello esistente tra la pubblica via ed il terreno), ed infine tenuto conto che il terreno di fatto è comodamente accessibile dalla corte del capannone artigianale (dalla quale in parte è già occupato) si stima la porzione di terreno come segue:

MQ 2331 x € 3,50/mq = 8.158,50 €

a detrarre 10 % per assenza garanzia = rimane 7.342,65 €



**VALORE COMPLESSIVO ( CAPANNONE + TERRENO ) =**  
**€ 902.317,50 + € 7.342,65 = 909.660,15 €**

**Valore arrotondato euro 910.000,00 (novecentodiecimila/00).**

**Valore locativo euro 4.000,00 / mensili (quattromila/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.*

**Gli immobili risultano in piena proprietà alla Società esecutata.**

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

**Trattasi di capannone artigianale edificato negli anni 2010-2011, situato in Gambettola, lungo la via Sottorigossa al civ 1160.**

**Il capannone ha ingresso carrabile a mezzo di corto stradello dalla pubblica via, dalla quale si accede all'ampia corte (circa mq 3442 complessivi) pavimentata con gettata in cemento.**

**Il capannone con struttura in prefabbricato di cemento e tamponamenti, si eleva su di una pianta di circa 1400 mq, e si compone come segue:**

#### **PIANO TERRA**

**Ampio capannone** (circa mq 1250 netti interni) con accessi carrabili a mezzo di portoni (sul fronte e sui fianchi).

**L'altezza del capannone è pari a circa ml 6,50.**

**Uffici e servizi,** ampio ingresso di rappresentanza, ufficio, servizio igienico “per visitatori” con accesso dall'ingresso, disimpegno, vano lavorazione con ufficio collegato, servizi igienici per il capannone.

**Dall'ingresso parte il vano scale principale (dotato di ascensore) per raggiungere i piani superiori.**



## PIANO PRIMO

**Destinato a servizi**, spogliatoi (uomini e donne) con relativi servizi igienici, ampio disimpegno e deposito.

## PIANO SECONDO

**Destinato alla parte amministrativa** e composto da disimpegno centrale, con zona attesa, asservito dalla scala principale e dall'ascensore, ampie sale ad uso ufficio (numero 5), archivio, stanza server, terrazzo frontale, servizi igienici collegati al disimpegno di arrivo, ed altri accessibili da un vano ufficio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è nella sostanza buono.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 2359 circa.

Inoltre piccola porzione di TERRENO (poco più di 2000 mq) attualmente incolta, collegata (ed in parte già utilizzata) dalla corte del capannone artigianale, priva di accesso dalla pubblica via Sottorigossa.

## VALORE COMPLESSIVO ( CAPANNONE + TERRENO )

**Valore arrotondato euro 910.000,00 (novecentodiecimila/00).**

**Valore locativo euro 4.000,00 / mensili (quattromila/00).**

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

Si è ritenuto di creare due lotti A-B , il presente è il lotto B.

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

**Sede Gambettola P.iva**

**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 PIGNORATO ....OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O  
FAMILIARI ....**

**Non dovuto trattandosi di capannone artigianale.**



## **LOTTO A - LOTTO B**

**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 ai lotti A sono intestati a persona fisica per cui sono soggetti a tassa di registro; gli immobili di cui al lotto B 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**

**ALLEGATO A LOTTI A-B**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI A-B**

**PLANIMETRIE LOTTI A-B**

**Cesena, il 13 -12 – 2022**

**Il C.T.U.**

**Fabbri Geometra Davide**

