

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 41/2018

promossa da

**FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO
COOPERATIVO**

contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SANTORO FABIO

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 06/10/2020 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

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandate R.R., in data 10-07-2020 e successivamente il 17-02-2021 presso l'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

Le comunicazioni sono state inviate per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, IVG Forlì.

Le raccomandate sono state ritirate ed è regolarmente ritornata la ricevuta.

Il sopralluogo è stato concordato (dopo svariati spostamenti causati dalla situazione di emergenza legata alla pandemia) ed è avvenuto il giorno 11-03-2021 ore 15 in loco, alla presenza del custode nominato e del Signor [REDACTED] legale rappresentante della Società esecutata.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA' 1 / 1 su IMMOBILE AD USO MANGIMIFICIO ed annessa CABINA ELETTRICA sito in Comune di Predappio via Piave n° 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 14-02-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PREDAPPIO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
97	57	6	D/1		€ 46,48
97	57	7	D/8		€ 28.405,13

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3311 RG 5029 del 28-03-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PREDAPPIO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
97	57	6	D/1 opificio		
97	57	7	D/8 fabbricato per esigenze commerciali		

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI PREDAPPIO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
97	57		corte		

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, salvo il CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE in [REDACTED] con sede in Predappio, in forza di atto di adeguamento patti sociali per decesso socio , a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Predappio in data 30-12-2019 rep.22.222 / racc 12.533 , successivo al pignoramento.



2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di struttura ad uso mangimificio, situato in Comune di Predappio via Piave n° 1 (ex “mulino del Rabbi “).

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed una porzione di piano completamente interrato , sorge su di un lotto facente fronte sulla via Piave, con accesso anche dalla via F. di Savoia ed infine confinante con il corso del fiume Rabbi.

Il lotto non è recintato.

Trattasi di edificio piuttosto articolato risalente agli anni ' 60 , successivamente sopraelevato ed ampliato negli anni '70- '80, con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, solai in laterocemento, coperto in parte a falde ed in parte a volta, finito esternamente in parte ad intonaco non tinteggiato intervallato a porzioni in mattoni a faccia vista e rivestimento sul fronte, lattonerie in lamiera verniciata, infissi in parte il legno e vetro (alle zone uffici) con avvolgibili in pvc, ed in parte in ferro e vetro alle zone di lavorazione, ringhiere in ferro verniciato etc..

Sul fronte del fabbricato è presente una zona asfaltata per la pesa e per il parcheggio, mentre la corte sul retro è in parte asfaltata ed in parte verde, e destinate alle manovre degli autocarri.

INTERNAMENTE l'immobile risulta suddiviso :

-PIANO TERRA in gran parte a zone di lavorazione e magazzino per prodotti finiti , inoltre 3 vani scale per accedere al piano primo

-PIANO PRIMO destinato in parte a uffici (7 vani) 2 archivi, 2 bagni , disimpegni e ingressi ; in parte a zone silos, ed in parte a doppio volume sul piano terreno sempre per i silos, in parte a magazzino con spogliatoio e bagno.

-PIANO SECONDO raggiungibile da un solo vano scale, destinato a sala macchine ed in parte a doppio volume per silos posizionati al piano primo.

-PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO) con accessi dalla corte sul retro ad un livello inferiore del fronte strada, destinato in gran parte a silos con pareti in cemento armato, porticato, sala elettrica, centrale termica, cabina elettrica (sub 6) altri vani macchine.

Inoltre sulla corte è presente un corpo ad unico piano destinato a magazzino, con struttura in muratura di mattoni e copertura in legno a due falde.

-PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (INTERRATO) destinato a base dei silos ed sala turbine.



Le finiture sono:

PER QUANTO CONCERNE LE ZONE AD UFFICI

scale in graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni di vario tipo in ceramica datata, rivestimenti ai bagni in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi in legno verniciato e vetro, avvolgibili in pvc.

Gli impianti degli uffici autonomi, sottotraccia sono sottotraccia, elettrico ed idraulico, termico alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti esistenti, sono da verificare alla luce delle vigenti normative.

PER QUANTO CONCERNE LE ZONE DI LAVORAZIONE E SILOS

Vani in gran parte intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in gran parte in cemento, porte e portoni di vario genere (ferro , porte REI , teloni in pvc etc..).

Volta di copertura in laterizio a vista, infissi in ferro e vetro, scala esterna sul retro in ferro zincato.

La porzione interrata e sotto strada presenta ampie zone di murature in cemento armato (silos).

ALLO STATO ATTUALE il compendio è inutilizzato (salvo alcuni vani ufficio), internamente sono presenti i macchinari gli impianti, le pese per autoarticolati, le tubazioni etc..legati all'attività specifica, così come l'impiantistica elettrica ed ovviamente i silos in acciaio.

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono decisamente scadenti / mediocri.

Si segnala inoltre la presenza di ampie zone di copertura con lastre in cemento amianto, precisamente alla porzione di copertura del blocco silos, ed alla porzione dell'edificio non a “ volta “.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 2047 mq (vedesi capitolo specifico).

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. 2 F).

Alcune foto, più significative, del fronte e retro esterno, si includono di seguito.



Vista del fabbricato dalla pubblica Via Piave



vista dalla corte sul retro



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in piena proprietà alla società [REDACTED] con sede in Predappio, in forza di atto di adeguamento patti sociali per decesso socio, a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Predappio in data 30-12-2019 rep.22.222 / racc 12.533

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla società [REDACTED] con sede in Predappio, è l'atto di adeguamento patti sociali per decesso socio a rogiti Notaio Roberto Scotto Di Clemente in Predappio in data 30-12-2019 rep.22.222 / racc 12.533

A mezzo di detto atto:

- in seguito al decesso del Signor [REDACTED] (in data 20-10-2017) i Signori [REDACTED], quali unici soci [REDACTED]

Detta società subentrava nel patrimonio della precedente, ricomprendendo anche gli immobili oggetto della presente perizia.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Antecedentemente al suddetto titolo, in data 16-12-1992, in forza di atto di CESSIONE DI QUOTA SOCIALE a rogiti Notaio Giancarlo Favoni Miccoli in Forlì, rep 157140 racc 12714 , veniva costituita la Società [REDACTED], con possesso dell'immobile in oggetto della presente.

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 l'immobile in oggetto, NON è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , ma solo le visure ipotecarie . L'esperto Stimatore ha provveduto comunque 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 si riassume:



**ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2007 – Registro Particolare 5100 Registro Generale 21076
Pubblico ufficiale MALTONI MARCO Repertorio 10779/6771 del 25-10-2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di APERTURA DI CREDITO
CONTRO [REDACTED]**

**TRASCRIZIONE CONTRO _del 28-03-2018 Reg. part. 3311 Reg . Gen. 5029
pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI rep. 388/2018 del 14-02-2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]
FAVORE FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO
SEDE ROMA**

***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 dell'immobile, 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...***

**L'immobile risulta all'atto del sopralluogo, in disuso (salvo alcuni vani ad uso ufficio) e
comunque nella disponibilità della società debitrice.**

**Il sottoscritto CTU, ha inoltre eseguito ricerca di eventuali contratti in essere registrati presso
Ufficio del registro di Forlì-Cesena, con esito negativo.**



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

L'immobile non risulta in condominio.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati.

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

Si rilevano vincoli paesaggistici ed idraulici, derivanti dalla vicinanza del lotto al Fiume Rabbi.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

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;

Come già citato 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

Come già citato 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 ,OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBA PERSO VALIDITA'

E' stato richiesto ed ottenuto in data 06-07-2021 certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Predappio , dal quale risulta il terreno su cui sorgono gli immobili : PE1 “ambiti specializzati per attività produttive esistenti “ all'interno del Territorio 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 Predappio, è risultato che gli immobili in oggetto della presente , sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi :

- licenza edilizia n° 65 del 03-08-1970 per sopraelevazione di un piano
- concessione edilizia n° 83 del 02-12-1974 per montaggio 3 silos
- concessione edilizia n°79 del 20-07-1976 per montaggio 4 silos
- concessione edilizia n°156 del 03-11-1977 per montaggio 6 silos
- concessione edilizia n° 123 del 31-10-1978 per ampliamento ad uso magazzini e variante conc n° 17 del 1979 Agibilità del 02-10-1985
- concessione edilizia n° 96 del 31-07-1981 montaggio 5 silos
- concessione edilizia n°80 del 18-05-1991 per ristrutturazione e modifica sistema di scarico arrivo materie prime



- concessione edilizia n°26 del 03-08-1996 per completamento lavori alla concess. 80/1991 Agibilità del 01-10-2002 (comprensiva dei due condoni 515/95 e 2/96)
- concessioni in sanatoria 515 del 02-06-1995 (per ampliamento magazzino, variazione di destinazione d'uso da appartamento ad uffici, modifiche interne e prospettiche
- concessioni in sanatoria 2 del 12-02-1996 variazioni di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio
- comunicazione relazione opere prot.6916 del 09-09-1995 pesa per attività
- concessione edilizia n° 88 del 30-12-1997 cambio d'uso da abitativo ad ufficio Agibilità 13-03-1998
- comunicazione relazione opere prot.9289 del 21-11-1998 per restauro e risanamento con variante prot 1451 del 22-02-1999 , con rifacimento di solaio di calpestio piano terra .
- comunicazione relazione opere prot.613 del 15-01-2001 montaggio 1 silos

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

La destinazione urbanistica risultante da RUE è : PE1 “ambiti specializzati per attività produttive esistenti “ regolate dall'ART .2.3.2.del RUE .

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla concessione edilizia n°26 del 03-08-1996 per completamento lavori alla concess. 80/1991, cui è seguita Agibilità del 01-10-2002 (comprensiva dei due condoni 515/95 e 2/96) .

Inoltre ha preso atto delle modifiche di cui alle pratiche successive e verificati i luoghi ha riscontrato la sostanziale conformità degli stessi ai progetti autorizzati.

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



IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Non sono state riscontrate opere abusive.

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'immobile in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto da tecnico di fiducia dello scrivente con n° 09560-231858-2021 del 19-07-2021 da cui risulta l'immobile in classe E con Epgl 367,03 kWh/mq anno.

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 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, ALL'ACCATASTAMENTO...

Gli immobili sono regolarmente accatastati come già citato.

Le planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi, e rappresentano gli immobili nella loro compiuta consistenza .



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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Centro urbano
Tipologia immobiliare	Capannone industriale
Destinazione	mangimificio
Tipologia costruttiva	Prefabbricato in CA e tamponamenti
Dimensioni	Medio-grandi
Forma di mercato	Oligopolio



Venditori	Società
Acquirenti	Attività artigianali, società
Motivo acquisto	Attività artigianale, deposito

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida per procedimento di stima e parametri agli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS; Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa).

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida Tecnoborsa).

In tal senso si precisa che lo scrivente ha conseguito attestato di esperto valutazioni immobiliari, ai sensi della UNI CEI iso/iec 17024:2004, in data 24-03-2012.

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE riguardanti immobili ricompresi **nel medesimo segmento immobiliare.** Le informazioni utilizzate sono generalmente reperite presso: conservatoria dei registri immobiliari alla ricerca di atti di compravendita; operatori del settore compravendite, agenzie immobiliari, mediatori immobiliari, studi professionali e notarili; operatori del settore costruttori; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale; precedenti stime eseguite dal sottoscritto, anche per il mercato del finanziamento bancario. Infine considerando lo specifico attuale momento di mercato nel settore e verificando anche i parametri Omi della zona in oggetto.

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ



COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE CON UFFICI SUP. COMMERCIALE MQ 1200 PREZZO RICHIESTO € 220.000 Posizionato a ridosso del centro urbano	€ 183,00
COMPARABILE B STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE CAPANNONE IN PREDAPPIO MQ1000 VALORE DI STIMA 178.000	€ 178,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE CAPANNONE ARTIGIANALE SUP. COMMERCIALE MQ 1400 PREZZO RICHIESTO € 200.000 Predappio	€ 143,00
O.M.I. (zona in oggetto) 2° semestre 2020 Fascia urbana VALORE DI MERCATO €/MQ min 330 max 435 per capannoni inustriali stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 1,4 max 1,7 in stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MINIMO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € . 330,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 208,00

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

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
UFFICI P.1	197	1,00	197,00
PIANO INTERRATO	74	0,50	37,00
PIANO SEMINTERRATO	731	1,00	731,00
PIANO TERRA	675	1,00	675,00



PIANO PRIMO	260	1,00	260
PIANO SECONDO	95	0,5	47,5
CORTE SCOPERTA	2000	0,05	100
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			2047,5
EDIFICIO MQ			

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, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle mediocri condizioni di manutenzione attuali, della destinazione urbanistica del lotto che prevede la zona produttiva, della tipologia specifica di immobile e delle difficoltà operative per la trasformazione in attività diversa, delle opere di risanamento necessarie, dei costi per smontaggio e smaltimento dei silos, degli oneri necessari per lo smaltimento della copertura in lastre di cemento amianto....etc...(costi da sostenere anche nel caso di demolizione completa), delle difficoltà oggettive derivanti dal vincolo di rispetto del fiume Rabbi nel caso di demolizione e ricostruzione; ed infine tenuto conto degli attuali prezzi di vendita di compendi artigianali in zona limitrofa.

SI STIMA IL PREZZO AL MQ PARI A

200,00 euro/ MQ NELLE CONDIZIONI ATTUALI

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA

STATO DI CONSERVAZIONE

non si ritiene di applicare aggiustamenti, poiché i comparabili rintracciati sono in condizioni simili

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 200,00 euro



20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

COMPLESSO AD USO MANGIMIFICIO **allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	2047,5	180	368.550

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € **409.500,00**

SPESE DI RIPRISTINO (la problematica derivante dal cemento amianto , è già stata considerata in fase di stima del prezzo)

VALORE DI STIMA CORRETTO € **409.500,00**

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro **40.950,00**

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(409.500,00-40.950) = ----- € **368.550,00**

Valore arrotondato euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

Valore locativo (ad uso deposito) euro 2.000,00 / mensili (duemila/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 di cui al presente lotto sono intestati interamente alla società esecutata.

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

Trattasi di struttura ad uso mangimificio , situato in Comune di Predappio via Piave n° 1 (ex “mulino del Rabbi “) .

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, risalente agli anni '60,



successivamente sopraelevato ed ampliato negli anni '70- '80, su lotto di proprietà di oltre 3000 mq, ricompreso tra la via Piave, la via F. di Savoia ed il corso del fiume Rabbi.

Il compendio è attualmente inutilizzato (salvo alcuni vani ufficio), internamente sono presenti i macchinari gli impianti, le pese per autoarticolati, le tubazioni etc..legati all'attività specifica, così come l'impiantistica elettrica ed ovviamente i silos in acciaio.

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono decisamente scadenti / mediocri .

Si segnala inoltre la presenza di ampie zone di copertura con lastre in cemento amianto, precisamente alla porzione di copertura del blocco silos, ed alla porzione dell'edificio non a “ volta “.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 2047 mq (vedesi capitolo specifico).

Valore arrotondato euro 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

Valore locativo (ad uso deposito) euro 2.000,00 / mensili (duemila/00)

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

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

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

[REDACTED]

25) *ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E OVE RISULTI CONIUGATO COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI*

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di immobile non residenziale.



27) VERIFICA 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 sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a Società per cui la vendita è soggetta ad IVA .

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI LOTTO A

ALLEGATO A

PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO B

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI , FORNENDO UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE .



2.1) IDENTIFICAZIONE

-QUOTA DI PROPRIETA' PARIA 7/12 su APPARTAMENTO sito in Comune di Predappio
viale G.Matteotti civ 7

-PIENA PROPRIETA' 1/1 su DEPOSITO-CANTINA sito in Comune di Predappio viale
G.Matteotti civ 7

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di PREDAPPIO

APPARTAMENTO

Foglio 98 particella 13 sub 11

Categoria A/2 classe 1 consist. 6 vani rendita catastale € 588,76 (Appartamento piani S1-1)
viale G. Matteotti civ 7

DEPOSITO

Foglio 98 particella 13 sub 9

Categoria C/2 classe 1 consist. 17 mq rendita catastale € 34,24 (Deposito piani S1) viale G.
Matteotti civ 7

in capo alla ditta catastale:

quanto all'APPARTAMENTO sub 11

██████████ Predappio 01-08-1937 ██████████

proprietà 7/12

██████████ Predappio 28-08-1946 ██████████

proprietà 5/12



quanto al DEPOSITO -CANTINA sub 9

Predappio 23-12-1967

nuda proprietà 1/1

Meldola 12-08-1929

usufrutto 5/12 comunione dei beni con

Predappio 01-08-1937

usufrutto 2/12 bene personale

Predappio 01-08-1937

usufrutto 3/12 comunione dei beni con

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio, con i seguenti dati censuari:

Foglio 98 particella 13 ENTE URBANO di mq 312

sono beni comuni ai subalterni oggetto della presente ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile le porzioni condominiali e la corte su cui si eleva l'edificio.

SI SEGNALE CHE AL CEU , NON E' PRESENTE L'ESATTA INDICAZIONE DI DETTI BENI NEL QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE PARTI COMUNI

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 14-02-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PREDAPPIO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA



98	13	9	C/2	Mq 17	OM
98	13	11	A/2	Vani 6	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3311 RG 5029 del 28-03-2018 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PREDAPPIO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
98	13	9	C/2	Mq 17	OM
98	13	11	A/2	Vani 6	OM

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

NB: IN MERITO AL SUB 11, NON CORRISPONDONO LE QUOTE DI PROPRIETA' INDICATE IN PIGNORAMENTO, POICHE' IN DATA SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO E' STATA REGISTRATA LA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

IN MERITO AL DEPOSITO SUB 9, NON E' STATA PRESENTATA VOLTURA CATASTALE IN MORTE DI [REDACTED] (deceduto in data 27-03-2008), PER DEBITA RIUNIONE DI USUFRUTTO, PER CUI IL MEDESIMO RISULTA ANCORA IN VISURA AL CEU .

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento d'abitazione situato nel centro di Predappio, lungo il centrale Viale G .Matteotti al civ 7 interno 4, con cantina annessa; inoltre un ulteriore vano deposito - cantina (in unità immobiliare a parte).

L'appartamento è situato al piano primo dello stabile composto da 6 unità abitative.

L'edificio si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, e sorge su di un lotto in angolo tra viale G.Matteotti e via Corridoni, nel pieno centro di Predappio.

Il lotto non è recintato.

Trattasi di edificio risalente agli anni '30, con struttura in muratura, solai in laterocemento, copertura in legno a falde, finito esternamente ad intonaco tinteggiato, con cornicione in legno a



vista, porzioni di muratura e di parapetti in mattoni a faccia vista ringhiere ai balconi sul retro in parte in muratura ed in parte in ferro verniciato, lattonomie in lamiera di rame, infissi in legno e vetro con avvolgibili etc..

Sul fronte e sui fianchi del fabbricato sono presenti direttamente i marciapiedi pubblici, mentre sul retro è presente una zona verde (che non risulta in proprietà).

INTERNAMENTE l'immobile risulta suddiviso:

Ingresso da androne sul vano scale comune al piano terra, quindi accesso all'appartamento al piano primo sull'ingresso -disimpegno, 3 camere da letto, bagno, cucina-pranzo e soggiorno. Balcone sul retro accessibile dalla cucina-pranzo.

Al piano seminterrato è presente un vano cantina (annesso all'appartamento nel subalterno 11) ed il vano deposito (altra cantina) distinto al sub 9; entrambi accessibili dal vano scale comune. Le finiture sono: scale comuni pavimentate in marmo con corrimano ringhiera in ferro verniciato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portone di ingresso all'androne comune in ferro e vetro, portoncino dell'appartamento in legno non blindato, pavimentazioni in marmittoni di marmo e in ceramica alla cucina, legno alla zona notte, rivestimenti in monocottura, porte interne in legno, infissi in legno laccati e vetro camera, avvolgibili in legno.

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia, elettrico ed idraulico, termico alimentato da caldaia a gas metano posizionata in cucina, con elementi radianti termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti esistenti, sono da verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione dell'unità sono discrete, vista l'età dell'immobile.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 171 mq (vedesi capitolo specifico).

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. 2 F).Alcune foto, più significative, del fronte e retro esterno , si includono di seguito.

Vista del fabbricato dall'angolo Viale G. Matteotti-via Corridoni





Vista del fabbricato da Viale G. Matteotti



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano :

APPARTAMENTO con CANTINA (sub 11)

in proprietà di [REDACTED] per 7/12 e [REDACTED] per 5/12

in forza di :



-successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 28-07-1991, con Atto Notaio Favoni Miccoli Giancarlo in data 08-01-1992 rep 155115 racc 12213

-successione testamentaria di [REDACTED] deceduto in data 20-10-2017 Registrata presso Ufficio del Registro di Cesena Volume 9990 n° 861 del 12-10-2018

DEPOSITO-CANTINA (sub 9)

in nuda proprietà di [REDACTED] ed usufrutto di [REDACTED]
in forza di :

-Atto di di donazione Notaio Maltoni del 31-01-2007 rep 9373 racc 5877

-ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduto .

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

I titoli ultimi di provenienza ai soggetti eseguiti sono quelli sopracitati

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

APPARTAMENTO con CANTINA (sub 11)

In merito all'appartamento il titolo iniziale è già antecedente al ventennio

DEPOSITO-CANTINA (sub 9)

In merito al deposito , la Signora [REDACTED] erà proprietaria anteventennio, in parte in forza di successione per morte del padre [REDACTED] deceduto il 24-06-1983; in parte (in comunione legale dei beni con Canali Carlo) in forza di rogito Notaio Zambelli R.R. Del 08-04-1991 rep 15574/4661

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

L'esperto Stimatore ha provveduto comunque 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), ed



è risultato

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2015 – Registro Particolare 637 Registro Generale 4040

Pubblico ufficiale TRIBUANLE DI FORLI Repertorio 2805/2014 del 23-12-2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

**A FAVORE BANCA ROMAGNA COOPERATIVA CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA
CENTRO E MACERONE SOC COOP IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

TRASCRIZIONE CONTRO _del 28-03-2018 Reg. part. 3311 Reg . Gen. 5029

pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI rep. 388/2018 del 14-02-2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

**FAVORE FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO
SEDE ROMA**

PER IL SOLO SUBALTERNO 11

TRASCRIZIONE A FAVORE _del 05-11-2018 Reg. part.11924 Reg . Gen.18133

pubblico ufficiale FORLI rep. 861/9990 del 12-10-2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

NB : TRATTASI DELLA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

***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.);***

**Visti gli atti di provenienza dell'immobile, l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli
immobili in oggetto risulta la necessità di eseguire volturazione catastale in merito al
DEPOSITO-CANTINA SUB 9, per togliere l'usufrutto a [REDACTED] (deceduto)**



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...

L'immobile risulta all'atto del sopralluogo, residenza della Signora [REDACTED], soggetto esecutato.

Il sottoscritto CTU, ha inoltre eseguito ricerca di eventuali contratti in essere registrati presso Ufficio del registro di Forlì-Cesena, 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;

Gli immobili risultano in Condominio denominato "CONDOMINIO [REDACTED]" .

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli sull'atto di provenienza dell'immobile agli esecutati.

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

Non si rilevano vincoli del tipo indicato.

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

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;

Come citato gli immobili risultano in condominio.

L'amministratore è il Signor [REDACTED] di Predappio .

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

Lo scrivente ha contatto l'Amministratore del Condominio , [REDACTED] , il quale ha riferito :

- non risultano insoluti a carico delle unità in oggetto della presente
- le spese annue di gestione relative alle unità in oggetto sono pari a circa 350 € /anno.
- non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE ,OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO...PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATOOVE QUELLO PRECEDENTE ABBA PERSO VALIDITA'

Non dovuto trattandosi di immobili urbani .

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Predappio, è risultato che per gli immobili in oggetto non sono presenti pratiche edilizie.



La costruzione dell'edificio (dalle informazioni assunte) è sicuramente antecedente al 1942 .

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

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbane.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Poiché non sono state rinvenute pratiche edilizie di alcun genere, vista la situazione dei luoghi, e la conformazione degli immobili, lo scrivente ritiene che gli stessi siano conformi alla costruzione originaria, salvo la presenza di una parete a creare anti-bagno.

Detta opera parrebbe successiva all'esecuzione originaria dell'edificio (come confermato anche dalla planimetria CEU, che non riporta la parete).

NB : RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE E' PRESEMTE ANHE UNA APERTURA DAL VANO SCALE AD UNA CAMERA DELL'APPARTAMENTO (MA DALLA TIPOLOGIA DELL'APERTURA , INFISSO ETC.. LO SCRIVENTE RITIENE SI POSSA TRATTARE DI UNA IMPRECISIONE NELLA REALIZZAZIONE DELLA PLANIMETRIA, POICHE' LA PORTA APPARE COEVA ELL'ESECUZIONE DELL'IMMOBILE.

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

Lo scrivente ritiene che la difformità citata (presenza di una parete a creare anti-bagno) possa essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Il costo di detta pratica comprensivo di spese tecniche, oblazione e rifacimento della planimetria catastale, è stimato pari ad € 2.500,00



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'immobile in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui è stato redatto da tecnico di fiducia dello scrivente con n° 0950-231767-2021 del 19-07-2021 da cui risulta l'immobile in classe B con Epgl,nren 420,93 kWh/mq anno.

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 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, ALL'ACCATASTAMENTO...

Gli immobili sono regolarmente accatastati come già citato.

Le planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato attuale dei luoghi salvo le difformità sopracitate.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria.

Il costo della variazione catastale è già stato ricompreso nei costi per la sanatoria.

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

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.



20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA 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	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Centro urbano
Tipologia immobiliare	Appartamento con servizi
Destinazione	Residenziale
Tipologia costruttiva	Muratura
Dimensioni	Medio
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:

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ



COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 110 PREZZO RICHIESTO € 115.000 Posizionato in via Matteotti	€ 1.045,00
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 115 PREZZO RICHIESTO € 120.000 Posizionato in via Pascoli	€ 1.043,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE APPARTAMENTO SUP. COMMERCIALE MQ 120 PREZZO RICHIESTO € 110.000 Posizionato in via Manzoni	€ 916,00
O.M.I. (zona in oggetto) 2° semestre 2020 Fascia urbana VALORE DI MERCATO €/MQ min 1200 max 1500 per abitazioni civili stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,2 max 5,2 in stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MINIMO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € . 1.200,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.051,00

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

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE P.1	145	1,00	145,00
BALCONE	10	0,50	5,00
CANTINA PIANO SEMINTERRATO	22	0,50	11,00



DEPOSITO- CANTINA PIANO SEMINTERRATO	20	0,50	10,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			171
EDIFICIO MQ			

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, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle discrete condizioni di manutenzione attuali

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A

1.100,00 euro/ MQ IN CONDIZIONI NORMALI

20.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO BASE AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (rispetto alla tipologia media dei comparabili riscontrati)

0,9 ----- per cui $1100 \times 0,95 = 1045 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE discreto

coeff. Utilizzato 0,95 per cui $1045 \times 0,95 = 992 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 990,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

APPARTAMENTO con CANTINA ed ulteriore vano DEPOSITO-CANTINA allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	171	990	169.290

20.7) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO



VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 170.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € /////
SPESE PER SANATORIA ----- € 2.500,00
STATO DI POSSESSO ----- //

VALORE DI STIMA CORRETTO € 167.500,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 16.750,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(167.500,00-16.750) = ----- € 150.750,00

Valore arrotondato euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

NB : viste le diverse intestazioni dei 2 subalterni si riportano i valori separati dell'appartamento con cantina , e del deposito-cantina .

Valore :

SUB 11 Appartamento con cantina euro 140.000,00 (centoquaranamila/00).

Valore locativo euro 450,00 / mensili (quattrocentocinquanta/00).

SUB 9 Deposito-cantina euro 10.000,00 (diecimila/00).

Valore locativo euro 50,00 / mensili (cinquanta/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 di cui al presente lotto sono intestati ai soggetti eseguiti pro-quote, ma non si ritiene possibile una comoda divisione dei beni , sulla base delle quote pignorate.

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

Trattasi di appartamento d'abitazione situato nel centro di Predappio, lungo il centrale Viale G .Matteotti al civ 7 interno 4, con cantina annessa; inoltre un ulteriore vano deposito - cantina



(in unità immobiliare a parte).

L'immobile risulta composto: ingresso da androne sul vano scale comune al piano terra, quindi accesso all'appartamento al piano primo sull'ingresso -disimpegno, 3 camere da letto, bagno, cucina-pranzo e soggiorno. Balcone sul retro accessibile dalla cucina-pranzo.

Al piano seminterrato è presente un vano cantina (annesso all'appartamento) ed il vano deposito (altra cantina) unità immobiliare a parte; entrambi accessibili dal vano scale comune. Le condizioni di manutenzione dell'unità sono discrete, vista l'età dell'immobile.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 171 mq (vedesi capitolo specifico).

Valore arrotondato euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).

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

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

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

██████████ Predappio 01-08-1937 ██████████

██████████ Predappio 23-12-1967 ██████████

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

Non si ritiene necessario, poiché la Signora ██████████ ha comprato in regime di comunione dei beni ma il marito ██████████ è deceduto in data 27-03-2008; mentre il Signor ██████████ era celibe alla data dell'atto Notaio Maltoni in data 31-01-2007.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATOOVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI Risulta residente nell'appartamento in oggetto, la Signora ██████████ soggetto esecutato.



27) VERIFICA 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 sull'immobile.

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

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui la vendita è soggetta a tassa di registro.

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA... Non necessita alcuna richiesta di proroga.

ALLEGATI LOTTO B

ALLEGATO A (per intera proprietà e per quota)

PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Cesena, il 22-07- 2021

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

