

Tribunale di Forlì

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. FABIO SANTORO

PERIZIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 136/2022

NEPAL S.R.L.

contro

XXX

Accettazione incarico 22/12/2022

Data deposito per via telematica: 22/09/2023



ALLEGATI

- allegato 1:** Copia notifica preliminare e ricevuta avvenuta consegna;
- allegato 2:** Documentazione catastale;
- allegato 3:** Atto di provenienza;
- allegato 4:** Copia titoli edilizi abilitativi;
- allegato 5:** Documentazione ipotecaria;
- allegato 6:** Interrogazione Agenzia delle Entrate;
- allegato 7:** Copia attestato di prestazione energetica (A.P.E);
- allegato 8:** Copia certificato di Stato Civile, certificato storico di residenza
- allegato 9:** Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- allegato 10:** LOTTO 1 – stato rilevato-differenza /comparativo



PREMESSA

In data 01/12/2022, l'Ill.mo Giudice Dott. Fabio Santoro del Tribunale di Forlì, ha nominato lo scrivente Geom. Lorenzo Onofri, iscritto all'Ordine dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1716, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì al n. 119, Esperto Stimatore (E.S.), nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 136/2022 R.G.Es.

Il sottoscritto ha accettato il mandato in data 22/12/2022.

L'incarico richiede il rispetto di adempimenti previsti dalla procedura e la risposta ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'Esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
- 2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;
- 3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;
- 4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'Esecutato sui beni pignorati;
- 5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
- 6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
- 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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;
- 8) provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine 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 resteranno a carico dell’acquirente;

- 9) provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;
- 10) verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;
- 11) 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;
- 12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
- 13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l’importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
- 14) in caso di opere abusive, proceda l’esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4, comma 1, d.l. n. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvo casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;
- 17) ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato “in parte qua” dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione



energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

- 18) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori ad € 3.000,00);
- 19) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);
- 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 metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);
- 21) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali congruagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;
- 22) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23) precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24) acquisisca il numero di codice fiscale del debitore Esecutato;
- 25) acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore Esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 26) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore Esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 27) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento, nonché 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);



- 28) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;*
- 29) *formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*
- 30) *provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza;*
- 31) *Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., provvedendo invece ad inviare copia della perizia in formato cartaceo al debitore non costituito a mezzo posta ordinaria, e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE;*
- 32) *Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.*

Il sottoscritto Stimatore incaricato, procede allo svolgimento della perizia, rispondendo in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Giudice, al fine di reperire e rendere noti gli elementi utili alla corretta impostazione della Stima, richiesta per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

1.

Lo scrivente ha provveduto in data 01/03/2023, ad inviare mediante Posta Raccomandata A/R, al Soggetto Esecutato, Notifica della data e luogo d'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1**).

L'inoltro è stato effettuato all'indirizzo riportato agli Atti.

Contestualmente è stato contattato il Custode Giudiziario IVG di Forlì nella persona del sig. Alessandro D'Aurora, che si è reso disponibile per la data fissata.

Nel contenuto della missiva, si è specificato che le operazioni peritali sarebbero iniziate in data 07/03/2023, alle ore 09:00 presso lo studio dello scrivente, con l'esame della documentazione agli atti e proseguite poi, alle ore 15:00 del giorno 14/03/2023, con il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il giorno 14/03/2023 alle ore 15:00, è stato possibile accedere nelle unità soggette a procedura, site in Comune di Gambettola (FC), via Montanari n. 610, alla presenza della consorte dell'Esecutato.

2.

DATI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Si riporta di seguito, la descrizione dei Beni Pignorati, così come riportata nell'Atto di Pignoramento:

- *diritto di piena proprietà, per quota di 1/1, spettante ad XXX su fabbricato ad uso abitativo sino in Gambettola (FC), alla Via Montanari n. 610, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 217, sub 1, cat. A/3;*
- *diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante ad XXX su fabbricato ad uso autorimessa sito in Gambettola (FC), alla Via Montanari n. 610, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 217, sub 2, cat. C/6;*
- *diritto di piena proprietà, per quota di 1/1, spettante ad XXX su terreno sito in Gambettola (FC) distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, particella 336, cat. T;*
- *diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante ad XXX su terreno sito in Gambettola (FC) distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 11, particella 337, cat. T;*
- *diritto di piena proprietà, per quota 1/1, spettante ad XXX su terreno sito in Gambettola (FC), distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 11, particella 1139, cat. T.*

Nella Nota di Trascrizione, i dati catastali sono indicati correttamente, coerentemente con l'Atto di pignoramento.



Si riportano per esteso, nelle tabelle seguenti, i dati risultanti dalle visure catastali:

C.F. – GAMBETTOLA - Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
11	217	1	A/3	1	10 vani	Totale: 202 mq. Totale escluse aree scoperte: 195 mq.	Euro 645,57	Via Montanari n. 610 Piano T-1
11	217	2	C/6	1	41 mq		Euro 101,64	Via Montanari n. 610 Piano T

Dall'esame dell'Elenco dei Subalterni assegnati, si evince che l'appartamento e l'autorimessa pignorati, vantano diritti di comproprietà sulle parti comuni così come segue:
foglio 11, pc 217, sub 3: corte comune esterna;

C.T. – GAMBETTOLA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
11	336		Frutteto	1	1.205 mq	38,90	13,69
11	337		Frutteto	1	27 mq	0,87	0,31
11	1139		Semin Arbor	1	10.659 mq	93,58	57,80

Intestati:

- XXX, nato a Savignano sul Rubicone (FC) il 28/01/1961

Cod. Fisc.: XXX

Diritto di: Proprietà per 1/1;

Confinanti riferiti alle unità immobiliari oggetto di procedura:

- fg 11, part. 1020 XXX;
- fg 11, part. 323 XXX, XXX, XXX;
- fg 11, part. 214 XXX, XXX, XXX;
- fg 11, part. 1168 XXX;
- fg 11, part. 1293 XXX;
- fg 11, part. 1294 XXX;
- fg 11, part. 1278 XXX;
- fg 11, part. 16 XXX;
- Linea ferroviaria Bologna – Ancona
- Pubblica Via Montanari.

E' stata reperita la documentazione catastale necessaria alle verifiche richieste (**allegato 2**), e precisamente:

- Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati (C.F.);
- Visura storica per immobile al Catasto Terreni (C.T.);
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato Planimetrico;
- Elenco subalterni.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, consistono in:

- 1) edificio di civile abitazione con annesso corpo di fabbrica destinato ad autorimessa, su lotto pertinenziale;
- 2) terreni limitrofi al costruito, aventi destinazione agricola.

Situati nel Comune di Gambettola (FC), all'indirizzo di Via Montanari n. 610.





Gli immobili pignorati, si collocano in un contesto situato all'esterno del territorio urbanizzato di Gambettola, in un ambito definito "agricolo peri-urbano", delimitato, nel caso specifico, a Nord, dalla strada di comunicazione denominata via Montanari e a Sud, dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona.

La morfologia del terreno è piana e gli edifici ubicati nella zona hanno prevalente destinazione residenziale nelle immediate vicinanze del centro abitato, mentre assumono destinazione rurale nella cintura peri-urbana.

Il centro cittadino, con i

relativi servizi, dista poche centinaia di metri dall'edificio abitativo in oggetto, ed è facilmente raggiungibile a piedi ed in auto.

L'edificio principale, costruito negli anni 1962 e 1963, si erge di due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto non praticabile, possiede una sagoma planimetrica quadrangolare, struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e copertura a due falde con manto in tegole di laterizio.

Esternamente, presenta una zoccolatura alta cm 80 circa, realizzata con elementi lapidei, ed un rivestimento a "cappotto" dello spessore di cm 3,00, tinteggiato con colorazione chiara.

Sul fronte strada, il rivestimento lapideo, perimetra una vetrina e si estende in altezza, sino al solaio del balcone.

La lattoneria è di rame.

Le aperture finestrate sono dotate di doppio infisso: internamente in legno ed esternamente in alluminio; 2 infissi (lavanderia e bagno) sono in in pvc., mentre il portoncino di ingresso e l'ampia vetrata al piano terra, hanno infisso in metallo.

Le soglie così come i davanzali, sono generalmente, in marmo bianco.

L'area esterna pertinenziale, prevede un marciapiede in elementi prefabbricati di betonella (autobloccanti) che, sul lato Est, si sviluppa a pavimentare in maniera più estesa, l'accesso carrabile alla proprietà e lo spazio esistente tra l'edificio ed il retrostante corpo garage.

In confine con la pubblica strada è presente una recinzione in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato, su muretto in muratura, completamente rivestita da essenze arboree di rampicanti.

L'accesso alla proprietà avviene mediante due cancelli carrabili, in metallo.

Il terreno pertinenziale alla casa, è piantumato con numerose essenze arboree di medio/alto fusto ed è recintato sui lati Nord e Ovest.

Il fabbricato residenziale si compone di un'unica unità abitativa distribuita su due piani con "zona giorno" collocata al piano terra, e "zona notte" al piano superiore, entrambi i piani hanno altezze interne, di ml 3,00 circa.

L'ingresso principale, rivolto verso il fronte strada (lato Nord), avviene dalla corte interna pertinenziale.

Si accede tramite un portoncino non blindato in metallo e vetro a due ante, con antistante doppio infisso in vetro con telaio in alluminio, che immette in un vano disimpegno distributivo che si dispone in posizione centrale rispetto alla planimetria dell'edificio, con sviluppo Nord Sud.

Le tavole progettuali (allegate all'ultimo titolo edilizio abilitativo), indicano due camere sul lato Ovest mentre su quello Est, un stanza destinata a pranzo, un retro ed una cucina.

In occasione del sopralluogo, la suddivisione interne dei locali, è risultata modificata.

La camera disposta in angolo Sud-Ovest è stata ridotta in superficie e suddivisa in modo da ricavare un locale bagno e una lavanderia, mentre sul lato Est dell'edificio, è stato "soppresso" il vano "retro" con l'abbattimento della parete che lo divideva dalla cucina.

Dal disimpegno al piano terra, mediante scala a due rampe, si sale al piano superiore, che prevede un ampio disimpegno centrale che distribuisce quattro camere da letto e un bagno.

Dallo stesso disimpegno del primo piano, si accede anche ad un balcone, attualmente privo di pavimentazione.

Le finiture interne sono di tipo ordinario ed in discreto stato di conservazione, con l'eccezione di diversi infissi in legno che richiedono manutenzione.

Al piano terra le pavimentazioni sono generalmente in grès di grande formato, colorazioni varie, posate in asse o in diagonale, mentre al primo piano, sono presenti anche la graniglia e il parquet di legno.

Il bagno, al piano terra, prevede un rivestimento ceramico, sanitari recenti e un box doccia.

Quello situato al piano primo, ammodernato di recente, è dotato di vasca da bagno, box doccia in muratura e rivestimento ceramico alle pareti.

Gli infissi interni sono in legno colore naturale, con mordenzatura mogano, mentre quelli esterni, sono in legno verniciati di colore bianco e provvisti di doppie finestre con telaio in alluminio.

I vetri delle finestre sono singoli: l'oscuramento avviene mediante avvolgibili di plastica.

Solo la finestra del bagno e la porta/finestra della lavanderia, così come la vetrina al piano terra, vetro-camera senza doppio telaio.

In alcuni locali al piano terra, si rileva la presenza di iniziali colonizzazioni di muffa.

Gli ambienti interni sono illuminati ed areati direttamente, le disposizioni principali sono sul lato Est e Ovest: la distribuzione interna è funzionale.

Il vano disimpegno ubicato al piano terra, è illuminato direttamente da una finestra a sviluppo verticale situata in corrispondenza delle scale.

L'impianto termico è di tipo tradizionale, con distribuzione del calore tramite radiatori e generatore costituito da caldaia a metano posizionata nel locale lavanderia al piano terra, con condotta di uscita fumi al tetto.

Per l'impianto elettrico, così come per l'impianto termico e idrico sanitario, non è stata reperita conformità ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni, pertanto sarà a cura del futuro acquirente, l'onere per ogni accertamento ed eventuale adeguamento, se necessario.

Il corpo di fabbrica destinato a garage, è situato sul retro di quello principale e si sviluppa al solo piano terra.

La struttura portante è in muratura con solaio di copertura ad unica falda, in latero cemento con manto in lastre di eternit.

Esternamente si presenta intonacato, ma non tinteggiato.

L'accesso avviene mediante un passo carraio con chiusura precaria/provvisoria.

Prevede un unico vano interno, intonacato ma non tinteggiato; la struttura di copertura in tavelloni di laterizio poggiato su travi prefabbricate in c.a. del tipo "varese", è lasciata a vista.

E' presente un massetto, ma non la pavimentazione.

Il suo utilizzo attuale è a ricovero mezzi e attrezzature agricole e da giardino.

I terreni compresi nel compendio pignorato, si dispongono a Sud ed a Est del lotto edificato e confinano, con la linea ferroviaria a Sud, con la via Montanari a Nord e con altri terreni sui lati Est e Ovest.

Si tratta di terreni di natura alluvionale a composizione principalmente limoso/argillosa e giacitura piana.

In occasione del sopralluogo erano coltivati ad erba medica e non era presente alcuna rete irrigua.





Foto 1, edificio con retrostante garage



Foto 2, prospetto Nord, fronte strada



Foto 3, particolare del prospetto Nord con vetrina e accesso principale all'abitazione



Foto 4, vano disimpegno con uscita lato Sud e corpo scale



Foto 5, vano soggiorno/cucina al P.T.



Foto 6, camera al PT





Foto 7, locale bagno al PT



Foto 8, locale bagno al P 1°



Foto 9, camera al P 1°



Foto 10, camera da letto al P 1°



Foto 11, area pavimentata situata tra edificio principale e corpo garage



Foto 12, corpo garage





Foto 13, interno locale garage



Foto 14, terreni agricoli

3.

I Beni pignorati sono pervenuti al Proprietario Esecutato

- Per Successione di XXX, nato a Longiano il 29/11/1915 deceduto il 26/10/1980- Successione registrata all'Ufficio del Registro di Cesena al n. 24 Vol. 492 in data 24/04/1981.

Trascritta a Forlì in data 21/10/1981 - Registro Particolare 7995 Registro Generale 11135.

Immobili distinti al Catasto Terreni al fg. 11 - Gambettola:

- part. 217, mq. 11.887;

- part. 336,337 mq. 1232.

L'Esecutato riceve per Eredità: quota indivisa tra i figli del defunto XXX (XXX, XXX, XXX, XXX, XXX), pari ad 2/15 ciascuno.

- Tramite Atto di Compravendita a rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, del 27/09/2010, rep. 166416/60120, trascritto a Forlì in data 14/10/2010 - Registro Particolare 10619 Registro Generale 18154 Tramite il quale l'Esecutato acquista:

...diritti pari complessivamente a 13/15 (tredici quindicesimi) sulla casa di civile abitazione sita in Comune di Gambettola, via Montanari n. 610, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, al foglio 11 con le particelle: 217/sub. 1, piano T.-1, Categoria A/3, classe 1, vani 10 (dieci), rendita catastale Euro 645,57;

217/sub. 2, piano T., Categoria C/6, classe 1, metri quadri 41 (quarantuno), rendita catastale Euro 101,64;

col terreno su cui insiste ed annesso, avente natura pertinenziale, come le parti dichiarano, in Catasto foglio 11, particella 217 di metri quadrati 1228 (milleduecentoventotto) - ente urbano;

nonchè i medesimi diritti sull'appezzamento di terreno agricolo, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Gambettola, distinto nel vigente Catasto rustico di detto Comune al foglio 11, con le particelle 336, 337 e 1139, della superficie complessiva di Ha. 01.18.91 (un ettaro, diciotto are, novantuno centiare), reddito dominicale Euro 135,15, reddito agrario Euro 71,80; ...”

Variazioni catastali al ventennio:

Catasto terreni – Gambettola.

Il terreno distinto al CT fg. 11, part. 217 di mq. 11.887 con Variazione d'Ufficio del 01/01/1988 - Pratica n. 240203 in atti dal 06/12/2000 (n. 30664.1/1988) si costituisce al C.T. come part. 217, Ente Urbano di mq. 1228 contestualmente, con la medesima variazione, al CT. si costituisce la part. 1139, fg. 11, di mq. 10.659 qualità: SEMIN ARBOR di classe 02, Redditi: dominicale Euro 93,58 - agrario Euro 57,80.

Le particelle censite al C.T. fg. 11, part 336, di mq. 1205, e part. 337 di mq. 27, entrambe di qualità FRUTTETO di classe 1, derivano dal mappale 16 qualità: SEMINATIVO di classe 02, di mq. 2071 in forza di variazione d'ufficio del 16/05/1974 in atti dal 10/01/1975 (n. 474).

La part. 16, SEMINATIVO di classe 02, di mq. 2071 deriva dalla part. 16 SEMINATIVO di classe 02 di mq. 3.303 in seguito a variazione del 13/03/1973 in atti dal 10/01/1975 (n. 12074).



Catasto fabbricati-Gambettola.

L'abitazione distinta al C. F. fg 11, part. 217, sub 1 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 10 vani si costituisce in atti dal 18/07/1990 (n. 537N/1988), classamento del 04/03/1988 in atti dal 16/03/1999 (n. 537N.1/1988) - Notifica n. 66575/1999.

*Originariamente l'edificio era casa colonica, su fondo rustico, privo di autonoma identificazione catastale.

L'autorimessa distinta al C. F. fg 11, part. 217, sub 2, Categoria C/6, si costituisce in atti dal 18/07/1990 (n. 537N/1988), classamento del 04/03/1988 in atti dal 16/03/1999 (n. 537N.1/1988).

In **allegato 3** – atti di provenienza.

4.

Per i Beni immobili oggetto di pignoramento, è stata prodotta il Relazione Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., datata 26/07/2022.

E' stata svolta dallo scrivente Ispezione Ipotecaria, in data 14/09/2023, al nominativo del Soggetto Esecutato dal quale sono emerse le seguenti formalità, inerenti gli immobili pignorati, qui sinteticamente descritte e già riportate nella Relazione Notarile alla quale si rimanda per maggiore definizione.

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2011 - Registro Particolare 565 Registro Generale 2782

Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 167361/60774 del 18/01/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2021 - Registro Particolare 4088 Registro Generale 22865

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2003/4521 del 24/11/2021

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2022 - Registro Particolare 9886 Registro Generale 14129

Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 2350 del 29/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

—

Nota: Come risulta da Nota di Trascrizione agli Atti, in data successiva al deposito della Relazione Notarile, è stata trascritta a favore del Debitore esecutato l'Accettazione Tacita di Eredità, in data 20/10/2022 - Registro Particolare 13791 Registro Generale 19973, in seguito alla Successione di XXX XXX trascritta il 21/10/1981 - Registro Particolare 7995 Registro Generale 11135 ed in forza dell' Atto di Mutuo del Notaio Giunchi Paolo – Cesena - Repertorio 167361/60774 del 18/01/2011 e della iscrizione di Ipoteca volontaria (N.RRI 2782/565 del 16/02/2011).

In **allegato 5**: ispezioni ipotecarie aggiornate.

5.

E' stata estratta copia delle planimetrie catastali (**allegato 2**), e degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Gambettola, in allegato alla presente perizia. (**allegato 4**).

6.

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.



7.

Da interrogazione inoltrata presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì-Cesena, risulta in essere un contratto di Comodato ad uso gratuito del terreno, **Fg. 11 part. 1139** registrato presso l’Ufficio di Forlì, in data 14.05.2020 al N. 772 Serie 3 (**allegato 6**).

Si riportano sinteticamente i contenuti:

Comodante: il Soggetto Esecutato.

Comodatario: XXX – CF XXX

Il comodatario si impegna all’uso del terreno per adibirlo esclusivamente ad attività agricola ed a non esercitarci alcuna altra attività economica, a non cedere a terzi alcun diritto sul bene in oggetto, pena la rescissione del contratto.

Il contratto scadrà ad effetto immediato a semplice richiesta del comodante.

Data del contratto 13/05/2020.

Nota: contatto non opponibile al futuro acquirente.

Per gli immobili distinti al C.F.- Gambettola al **fg 11, part. 217, sub. 1 e 2** ed ai **terreni censiti al C.T. - Gambettola al fg 11, part. 336 e 337**, non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato (**allegato 6**).

A seguito della domanda inoltrata dallo scrivente, l’Ufficio Anagrafe del Comune di Gambettola ha comunicato che per gli immobili censiti **fg 11 part. 217 sub. 1 e 2**, ubicati in Via Montanari 610, risultano residenti l’Esecutato e la coniuge.

(v. **allegato 8** - certificati di residenza storici).

Dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non emergono servitù attive.

8.

Non sussistono formalità, vincoli od oneri gravanti sulle unità immobiliari pignorate.

9.

Le unità immobiliari non sono sottoposte a regime condominiale.

10.

Non sono previste spese fisse annue di gestione e manutenzione degli immobili pignorati poiché non sottoposti a regime condominiale.

11.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici comunali vigenti nel Comune di Gambettola, sono il PSC e il RUE (1° Variante 2017 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2017).

Le aree distinte al Catasto Terreni al Foglio n. 11 Particelle n. 217, 336, 337, 1139 di superficie catastale complessiva pari a mq. 13.119,00 sono sottoposte alla seguente destinazione urbanistica:

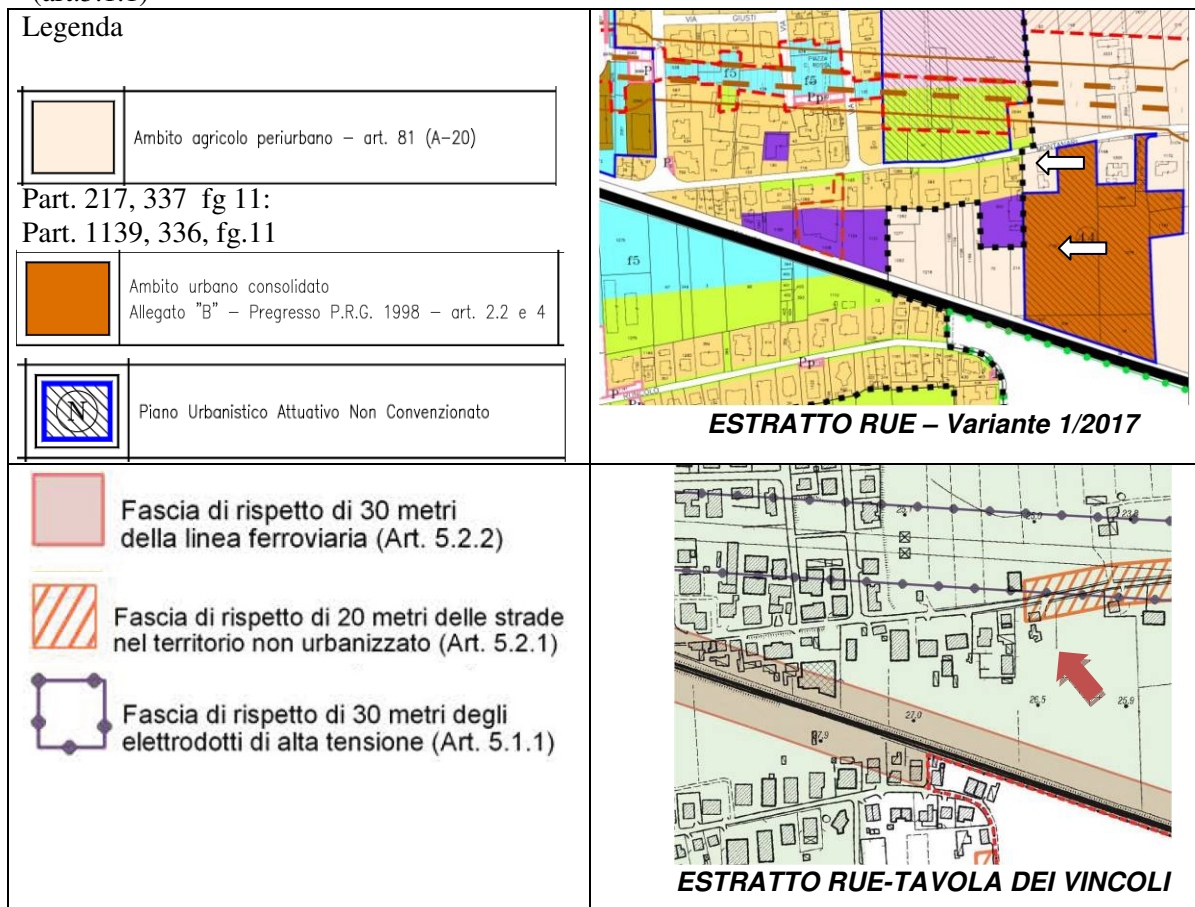
- non sono ricomprese all’interno del territorio urbanizzato;
- sono destinate, le Particelle n. 217, 337, ad Ambito agricolo peri-urbano (A-20) di cui all’art. 81;
- sono destinate, le Particelle n. 336, 1139, ad “Ambito urbano consolidato Allegato “B” - Pregresso P.R.G. 1998 di cui all’art. 2.2 e 4;
- sono ricomprese, le Particelle n. 336, 1139, all’interno del Piano Urbanistico Attuativo non convenzionato n. 44.

VINCOLI AMBIENTALI, IDROGEOLOGICI E INFRASTRUTTURALI:

- sono ricomprese all’interno del tirante idrico di riferimento fino a 50 cm per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento di cui all’art. 4.2;



- sono ricomprese, le Particelle n. 336, 337, 1139 (in parte), nella fascia di rispetto di 30 metri della linea ferroviaria di cui all'art. 5.2.2;
- è ricompresa in parte, la Particella n. 217 nella fascia di rispetto di 20 metri delle strade nel territorio non urbanizzato di cui all'art. 5.2.1.
- in minima parte la part. 1139 è interessata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti alta tensione (art.5.1.1)



Per lo sviluppo del Piano Urbanistico Attuativo Non Convenzionato (PUA 44) è stato presentato un Progetto sottoscritto, tra gli altri, dal Soggetto Esecutato in qualità di proprietario dei lotti distinti al C.T. - Gambettola al fg 11 Particella n. 336 e 1139.

Gli elaborati di Progetto del PUA sono stati approvati con Deliberazione di Giunta Comunale N. 77 del 28/05/2015 e N. 131 del 11/10/2016.



Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale N. 25 del 09/02/2023, sono stati approvati gli elaborati specifici presentati per l'attuazione mediante l'inversione di n. 2 stralci funzionali e del relativo schema di Convenzione aggiornato.

Gli stralci funzionali approvati sono così distinti (si cita testualmente):

1° Stralcio funzionale: prevede la realizzazione di n. 27 unità immobiliari ad uso abitativo sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Gambettola al Foglio n. 11 Particella n. 336 con superficie catastale di mq 1.205,00; Foglio n. 11 Particella n. 1139 (in parte per realizzazione di fascia di rispetto da linea ferroviaria attrezzata a bosco di circa mq 830,00) con superficie catastale di mq 10.659,00 di proprietà del Sig. XXX; Foglio n. 11 Particella n. 16 con superficie catastale di mq 2.071,00; Foglio n. 11 Particella n. 1120 con superficie catastale di mq 893,00; Foglio n. 11 Particella n. 1149 con superficie catastale di mq 47,00; Foglio n. 11 Particella n. 1171 con superficie catastale di mq 582,00; Foglio



n. 11 Particella n. 1173 con superficie catastale di mq. 89,00; Foglio n. 11 Particella n. 1175 con superficie catastale di mq 483,00; Foglio n. 11 Particella n. 1278 con superficie catastale di mq 5.366,00 di proprietà della Società XXX.; Foglio n. 11 Particella n. 1294 con superficie catastale di mq 800,00 di proprietà del Sig. XXX, oltre alla realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori dei relativi standards;

*2° Stralcio funzionale: prevede la realizzazione di n. 33 unità immobiliari ad uso abitativo sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Gambettola al **Foglio n. 11 Particella n. 1139** (in parte per realizzazione della rimanente porzione di circa mq. 9.829,00 non attuata nel 1° stralcio funzionale) con superficie catastale di mq 10.659,00 di proprietà del Sig. XXX, oltre alla realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori dei relativi standards.*

Nella sopra citata Delibera G. C. N. 25 del 09/02/2023, contestualmente all'approvazione degli elaborati di Progetto, è stato approvato lo Schema di Convenzione (Prot. n. 21137 del 30/12/2022).

I termini di decorrenza per la stipula della Convenzione sono specificati dall'art. 3 della Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017, art.4, comma 5 ove si prevede che:

“... Per gli strumenti urbanistici attuativi il cui iter amministrativo sia stato avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge (01/01/2018), l'approvazione e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorsi i termini indicati nel primo e nel secondo periodo del presente comma, gli strumenti urbanistici ivi richiamati perdono la loro efficacia. La convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi”.

Da cui si deduce, come confermato dai Tecnici del Settore Urbanistica del Comune di Gambettola, che detta Convenzione urbanistica dovrà essere stipulata con sottoscrizione da parte di tutti i soggetti attuatori del PUA 44, entro il 31/12/2023, pena la decadenza del Piano Attuativo.

Nel testo della Convenzione approvata con Delibera G. C. N. 25 del 09/02/2023 viene previsto che all'atto della sottoscrizione, i Soggetti Attuatori presentino attestazione di avvenuto versamento di cauzione finanziaria mediante fideiussione in favore del Comune di Gambettola, pari ad € 1.707.208,44 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste il cui importo è indicato in € 1.422.673,70 nonché a tutela dell'osservanza delle clausole e prescrizioni contenute nell'atto di Convenzione.

Qualora si proceda alla sottoscrizione della Convenzione entro i termini (31/12/2023): quota proporzionale dell'impegno fideiussorio risulterà a carico del Soggetto proprietario dei terreni distinti al C.T. - Gambettola al fg 11, particella n. 336 e particella n. 1139.

Entro 1 anno dalla stipula della Convenzione dovrà essere presentato il “Permesso di Costruire” per la realizzazione delle opere di urbanizzazione inerenti il 1° Stralcio funzionale.

12.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (**allegato n. 9**).

13.

Dalle indagini condotte presso gli Archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Gambettola, sono emersi i seguenti titoli edilizi abilitativi pregressi, riferiti al fabbricato a destinazione residenziale sito in via Monatanari 610 (distinto al CF fg.11 part. 217 – sub 1-2):

- Licenza di costruzione prot. 2763/62 del 29/04/1963 per opere relative a: “Costruzione di fabbricato colonico in via Montanari di piani 2 e vani 8 oltre a i servizi”;
- Certificato di Abitabilità del 26/11/1963;
- Concessione in sanatoria n.752/85 - Prot. N. 17483 del 14/09/1996 per opere relative a: “Costruzione di garage con annessa tettoia al piano terra e trasformazione (da servizi a cucina e n. 2 camere) di alcuni vani al piano terra”.



Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative alle u.i. oggetto di procedura.

Copia dei titoli edilizi abilitativi in **allegato 4**.

14.

In occasione del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto, allegata all'ultimo titolo (Concessione in Sanatoria n.752/85), così come già evidenziate in risposta al quesito n. 2, e precisamente:

Piano terra/rialzato

1. Nel muro dello spessore di cm 15,00, che si interpone tra disimpegno e vani a camera e soggiorno/cucina, spostamento di una porta;
2. Demolizione della parete che separava il retro dalla cucina;
3. Demolizione della parete divisoria tra le due camere previste sul lato ovest;
4. Realizzazione di due pareti per ricavare la lavanderia e il vano bagno;
5. Trasformazione dell'ampia finestra situata sul lato Sud, in finestra di dimensioni più piccole per il locale bagno ed in porta/finestra per la lavanderia;
6. Demolizione della tettoia situata in confine con il corpo garage e accatastata assieme all'abitazione (sub 1), avvenuta, secondo notizie fornite dalla proprietà, nell'anno 2012 in occasione della nota copiosa nevicata;

Piano primo

7. Apertura di una finestra nel muro portante perimetrale in corrispondenza della camera situata in angolo Sud-Est (verosimilmente esistente già dalla costruzione dell'edificio).

Per completezza descrittiva, si rileva che è presente una botola di accesso al piano sottotetto posizionata nel disimpegno a precedere il locale bagno –wc (quest'ultima non è una difformità in quanto all'epoca non era uso rappresentare graficamente le botole di accesso ai piani non abitabili).

Si rilevano anche alcune piccole difformità nelle dimensioni dei vani e del prospetto Ovest, che rientrano nella tolleranza ammissibile del 2 % (v. art. 19 bis, comma 1 bis LR 23/2004 e s.m.e i.).

In **allegato 10**: elaborati grafici dello stato attuale rilevato e delle difformità riscontrate (comparativo).

Ai fini del conseguimento della conformità edilizia e catastale:

per il fabbricato residenziale occorre presentare pratica edilizia c.d. S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività), in sanatoria con richiesta di Autorizzazione Sismica in sanatoria per le modifiche non autorizzate apportate nei muri portanti (n. 3 modifiche di aperture esterne ed 1 in parete interna).

Il costo complessivo di oblazione/sanzione (che ammonta ad € 2.000,00), sommato ai diritti di segreteria/istruttoria e spese tecniche (redazione pratica edilizia e aggiornamento catastale), portano ad una stima dei costi di regolarizzazione stimabile complessivamente in € 6.000,00 (escluso iva ai sensi di legge).

A ciò si aggiunge la necessità di presentare una pratica edilizia c.d. C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata), in sanatoria per avvenuta demolizione senza titolo (segnalazione di tardiva demolizione), della tettoia.

L'oblazione prevista è di € 516,00, essendo trascorsi più di 10 anni dall'abuso, il costo della pratica edilizia comprensivo di aggiornamento catastale è stimabile in € 1.500,00 escluso iva ai sensi di legge.

L'importo complessivo stimato per la regolarizzazione del fabbricato principale e dell'avvenuta demolizione della tettoia, viene stimato e arrotondato in € 8.000,00 (escluso iva ai sensi di legge).

15.

L'unità immobiliare pignorata, non è gravata da censo, livello o uso civico.

16.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo scrivente ha provveduto a predisporre la suddetta attestazione che si allega (**allegato 7**).



L'unità immobiliare censita al fg 11, part. 217, sub. 1 risulta in classe energetica "E", EP gl, nren 196,79 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-474615-2023, rilasciato il 19/09/2023, valido fino al 19/09/2033.

17.

Per le unità immobiliari pignorate, ad uso residenziale, risulta d'obbligo la redazione dell'A.P.E. per cui si rimanda a quando indicato al punto 16.

18.

L'unità immobiliare è regolarmente Censita al C.F e presente nell'Estratto Mappa.

19.

Lo scrivente ha potuto constatare, per i terreni censiti alle particelle 336 e 337, variazioni colturali da frutteto a seminativo arborato e di ciò terrà conto in valutazione.

20.

Stima Immobili

Si individuano n. due LOTTI di vendita.

LOTTO 1 - Comune di Gambettola.

Unità abitativa in edificio a due piani con fabbricato indipendente adibito ad autorimessa, su area pertinenziale, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 217, sub 1, 2 e 3;

LOTTO 2 - Comune di Gambettola.

Terreni agricoli identificati al Catasto Terreni al foglio 11, particelle 336, 337 e 1139, superficie complessiva mq. 11.891.

Premessa:

- i valori di stima a cui si perviene, sono da considerarsi MEDI, valutati in regime di libero mercato ovvero equivalenti a: *"l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*(cit EVS – European Valuation Standards)

- la stima è pertanto da intendersi strettamente legata all'attualità della presente perizia;
- per il computo delle superfici commerciali sono stati utilizzati gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata e dal rilievo dimensionale di massima eseguito in loco;
- le superfici commerciali sono state ricavate applicando coefficienti di ragguaglio (o indici mercantili superficiali), dedotti dalle indicazioni contenute nel DPR 138/98 e nella Norma UNI 10750/2005 (in parte assorbita e sostituita dalla UNI EN 15733:2011).

LOTTO 1

Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 217, sub 1, 2 e 3.

Contesto Urbano:

I beni oggetto di perizia, sono ubicati in Comune di Gambettola, in Via Montanari 610, in un contesto "peri-urbano", disposto tra la linea ferroviaria Bologna-Ancona e la Via Montanari che conduce alla località di Gatteo.

I beni confinano, inoltre, con terreni agricoli e un lotto già edificato.

La viabilità è buona e consente di raggiungere facilmente i centri maggiori tra cui, Gambettola, Gatteo e Savignano sul Rubicone.

Il mercato immobiliare, nella zona, è mediamente attivo pur avendo registrato, negli ultimi 10 anni, un progressivo decremento dei prezzi, in genere oltre il 20% del valore per immobili abitativi usati, in fascia media, in posizione non di pregio.



Da indagine svolta presso le locali Agenzie immobiliari, il settore pare essere in leggera ripresa, a partire dal marzo 2021, anche in virtù degli incentivi (cosiddetti “Bonus” edilizi), che in varie modalità, hanno promosso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per la specifica tipologia dell’immobile abitativo, si rileva che, pur avendo subito un rallentamento della richiesta (se confrontato con il periodo “pre-crisi” del mercato edilizio, ovvero ante 2007), risulta ad oggi commerciabile, con riscontri nel medio/breve periodo.

Descrizione dei beni:

Si elencano gli elementi oggettivi che incidono sulla stima dei Beni:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione in contesto peri-urbano a breve distanza del centro cittadino, a confine con zona rurale;
- il lotto è raggiungibile da strada pubblica a traffico mediamente sostenuto;
- servizi di trasporto pubblico presenti;
- la collocazione è mediamente apprezzata;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- edificio monofamiliare di tipo isolato su lotto pertinenziale
- autorimessa coperta in edificio autonomo;
- anno di costruzione 1962-1963;
- il fabbricato principale prevede 2 piani fuori terra, sviluppo dell’abitazione su 2 piani;
- presenza di un’area cortilizia perimetrale a giardino;
- l’abitazione è al momento fruibile da portatore di handicap solo al piano terra;
- stato di manutenzione dell’edificio: discreto;
- esposizione ottimale;
- assenza di vani accessori;

CARATTERISTICHE TECNICHE dell’unità abitativa;

- le aperture finestrate, consentono una buona illuminazione diurna; sono presenti tre lati di affaccio;
- prospicienza verso la corte pertinenziale e la pubblica strada;
- distribuzione funzionale dei locali;
- caratteristiche di finitura (infissi interni ed esterni, pavimenti), in buono stato;
- allestimento dei servizi igienici, sanitari e box doccia, in discreto stato;
- tutti gli impianti (termico, elettrico ed adduzione gas), sono datati e pertanto sarebbero ad oggi, da revisionare/verificare;
- si rileva la presenza di un leggero degrado degli intonaci interni dovuto all’umidità di risalita al piano terra, che ha favorito l’insediamento di muffe.

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

- immobile locabile a cura del futuro acquirente.

Il criterio di misurazione delle superfici commerciali adottato è quello della cosiddetta: Superficie Esterna Lorda (SEL), descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2), dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri esterni fino allo spessore di cm. 50, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (eventuali scale interne all’unità immobiliare), e orizzontale (disimpegni/ingressi etc.);
- i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- pertinenze;
- i balconi, terrazzi, verande, cantine, autorimesse e altri vani accessori;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Con riferimento al DPR 138/1998, allegato “C”, l’immobile rientra nella categoria R “Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”.

Criteri per l’applicazione del coefficiente di ragguaglio:

- a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.), al 100%;
- b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25%-40%, se non comunicanti;
- c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);
- d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell’unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;
- e) vani accessori a servizio diretto e posti auto, in misura dal 40% al 50%.
- f) portici, pari al 20%.

Tabella di calcolo delle superfici commerciali (* al lordo dei muri)

Destinazione d’uso dei vani	Superficie lorda mq	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente mqe
Abitazione			
Vani principali piano terra/rialzato	100,67	100 %	100,67
Vani principali piano primo	95,40	100 %	95,40
Balcone	6,37	30 %	1,91
Totale abitazione			197,98
Autorimessa			
Vano unico al piano terra	46,98	40 %	18,79
Corte esterna mq 1.080,35 (al netto del sedime dei fabbricati)	196,07	10 % (fino alla concorrenza dei vani principali)	19,61
	884,28	2 %	17,68
Tot Area pertinenziale			37,29
Sup.Comm.equiv. TOTALE			254,06
		arrotondata	254,00

Metodo di Stima.

Per la Stima, si adotta il metodo sintetico-comparativo, con dati derivanti dalle indagini svolte presso le locali Agenzie Immobiliari, tenuto conto dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate) e delle pubblicazioni inerenti il settore immobiliare, con specifico riferimento alla Provincia ed alla zona in cui sono ubicati i Beni da stimare.

E’ stata inoltre svolta ricerca, al fine di reperire recenti atti di compravendita di immobili simili, da considerarsi attendibili e Comparabili.

Lo scrivente ritiene che l’abitazione oggetto d’indagine, sia assimilabile ad “abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, per caratteristiche di finitura e contesto abitativo.



Valori Osservatorio Mercato Immobiliare - Fonte: Agenzia Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: GAMBETTOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE, BUDRIO, MALBONA

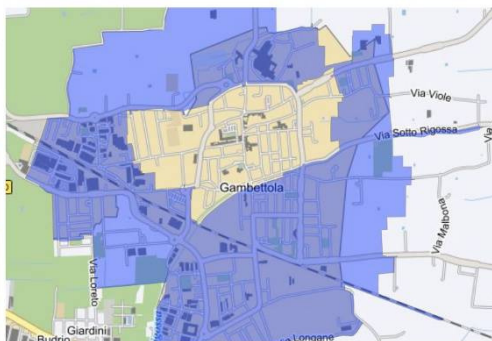
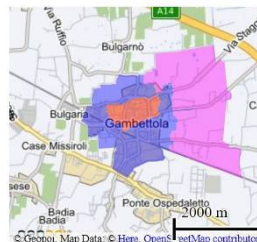
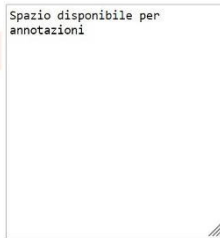
Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1550	L	4,5	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1950	L	5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1350	L	4	4,5	L
Box	Normale	800	950	L	3	3,7	L
Ville e Villini	Normale	1350	1650	L	4,5	5,5	L



- Valori reperiti presso la Banca Dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, Comune di Gambettola, Tipologia abitazioni di tipo economico in condizioni normali, aggiornata al 2° semestre 2022, codice zona D1, indicano valori unitari che vanno da un minimo di €/mq 1.200,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00: Valore Medio €/mq 1.275,00.

Al fine di verificare la correttezza del valore unitario, sono stati reperiti n. 2 atti di compravendita riferiti ad immobili a destinazione abitativa analoghi, localizzati in aree limitrofe e nello stesso foglio catastale (foglio 11), recentemente compravenduti (ultimi 3 anni).

Per poter effettuare la comparazione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse caratteristiche, ubicazioni e del diverso apprezzamento di mercato, rispetto all'immobile da stimare.



COMPARABILE 1
Atto di compravendita trascritto a Forlì -Registro generale 5949 Registro Particolare 4179 - Data di presentazione 01/04/2022 – Notaio Alfredo d'Ausilio – Savignano sul Rubicone

Casa unifamiliare su lotto pertinenziale in via Trieste - Gambettola
 Piano 1-2°
 n. 2 autorimesse
 lotto mq. 366
 area scoperta mq. 241
 sedime mq. 125 circa
 Accessi indipendenti da pubblica via

Superficie commerciale mq. 297,00
 Anno di costruzione: 1973
 Stato di manutenzione: ordinario
 Classe di prestazione energetica: G
 Prezzo dichiarato in Atto € 190.000,00
 Prezzo unitario : €/mq. 640,00



Prezzo normalizzato ai fini della comparazione con l'immobile oggetto di stima (Subject): l'immobile Comparabile 1 ha caratteristiche inferiori per localizzazione/ubicazione rispetto al centro urbano di Gambettola (coeff. incrementale 10%), stato di manutenzione del lotto e dell'edificio (coeff. incrementale 10%), estensione della superficie dell'area pertinenziale notevolmente inferiore rispetto al Subject (coeff. incrementale 5%).

Pertanto ai fini della comparazione con l'immobile oggetto di stima si applica complessivamente il coefficiente del 25% in incremento ai valori reperiti per il Comparabile 1, ai fini di pervenire al valore unitario da applicare per la comparazione: €/mq. 800,00.

	<p>COMPARABILE 2 Atto di compravendita trascritto a Forlì - Registro generale 16527 Registro Particolare 11596 Data di presentazione 11/08/2021- Notaio Antonella Odierna - Cesena</p> <p>Casa unifamiliare su lotto pertinenziale in via Trieste - Gambettola Piano S1-1-sottotetto n. 1 autorimessa lotto mq.442 area scoperta mq. 296,00 sedime mq. 146 circa Accessi indipendenti da pubblica via</p> <p>Superficie commerciale mq. 193,00 Anno di costruzione: 1962 Stato di manutenzione: ordinario Classe di prestazione energetica: G Prezzo dichiarato in Atto € 225.000,00 Prezzo unitario : €/mq. 1.165,00</p>
---	---

Prezzo normalizzato ai fini della comparazione: l'immobile Comparabile 2 ha caratteristiche analoghe a quelle esposte per il comparabile 1, si applica il medesimo coefficiente per ottenere il valore normalizzato ai fini della comparazione (incremento 25%) e si ottiene: 1.456,25€ /mq.

MEDIA valori ottenuti dalla comparazione con immobili simili, ubicati nei pressi dell'immobile oggetto di stima, nel medesimo foglio catastale (fg. 11-Gambettola) : €/mq 1.128,13

Confrontando il valore sopra desunto con valori “medi” di vendita per beni analoghi, reperiti presso le locali Agenzie Immobiliari, lo scrivente ritiene opportuno e congruo incrementare il valore unitario, individuando in €/mq 1.150,00 il più probabile valore MEDIO dei Beni da stimare.

Da ciò deriva la deduzione del valore MEDIO di mercato medio, da attribuire ai Beni
 €/mq 1.150,00 x mqe 254,00 = € 292.100,00

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il LOTTO 1 si deduce il valore di

$$€ 292.100,00 - 10\% = € 262.890,00 \sim € 263.000,00 \text{ (€ duecentosessantatremila/00)}$$

A tale valore vanno detratti i costi stimati per emendare, sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale, le difformità riscontrate, come stimati al punto 14 della presente Relazione Peritale, di importo: € 8.000,00.

Da ciò deriva un valore base d'asta di

$$€ 263.000,00 - € 8.000,00 = € 255.000,00 \text{ (€ duecentocinquantacinquemila/00)}$$



LOTTO 2

Descrizione dei beni:

Terreni identificati al **Catasto Terreni al foglio 11, particelle 336, 337 e 1139**, della superficie complessiva di mq 11.891, censiti al catasto terreni come agricoli.

Si dispongono a Sud ed a Est del LOTTO 1, e confinano con la linea ferroviaria a Sud, con la via Montanari a Nord e con altri terreni sui lati Est e Ovest.

Si tratta di terreni di natura alluvionale a composizione principalmente limoso/argillosa e giacitura piana.

In occasione del sopralluogo erano coltivati prevalentemente ad erba medica e non era presente alcuna rete irrigua.

I terreni sono direttamente accessibili da Via Montanari.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 018/2023, rilasciato dal Comune di Gambettola in data 3 Agosto 2023, emerge che i terreni censiti al Catasto Terreni alle **particelle 336 e 1139**, “**sono ricompresi all’interno del Piano Urbanistico Attuativo non convenzionato n. 44**”.

Sotto il profilo urbanistico per tali terreni è riconosciuta una vocazione edificabile, subordinata alla attuazione del Piano ed alla firma di Convenzione Urbanistica già approvati (come esposto dal punto 11 della presente relazione peritale), da sottoscrivere entro la data del 31 dicembre 2023, da parte dei soggetti attuatori.

Allo scadere dei termini, decadrà il Piano Urbanistico Attuativo N. 44 approvato e la possibilità di mantenere l’attuale destinazione urbanistica, andrà eventualmente concordata con l’Amministrazione Comunale di Gambettola.

Lo scrivente evidenzia la necessità di rendere edotti coloro che parteciperanno all’Asta per l’acquisto dei terreni di cui al Lotto 2, qualora i termini per firmare la Convenzione dovessero scadere, di rapportarsi con il Settore Urbanistico del Comune di Gambettola per verificare la permanenza o meno, per gli stessi, di una destinazione edificatoria e con quali indici.

All’attualità lo scrivente procede alla stima dei terreni pignorati, facendo riferimento al PUA n. 44, poiché i termini, per la firma della relativa Convenzione, non sono ancora scaduti.

Il Criterio che si utilizza per la Stima, è quello Analitico basato sul Valore di Trasformazione, che si esplica nell’individuazione del più probabile valore di mercato come differenza tra il valore del prodotto edilizio finito, ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo ($VT = Vf - C$).

Il calcolo simula i costi di trasformazione per costruire e vendere i nuovi edifici residenziali.

Il valore del terreno edificabile è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati realizzati nella zona in esame “Vf” e la somma di tutti i costi da sostenere “C”, cioè: “Σk” – costi relativi alla costruzione, “Oc” – oneri di commercializzazione, “Ip” - interessi passivi per anticipazione dei capitali e “Pl” - profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.

Si presuppone:

Il valore ottenuto ($VT = Vf - C$), andrà riportato all’attualità tenendo conto del periodo di tempo necessario per la trasformazione e la commercializzazione dell’immobile.

Verrà quindi applicato un cosiddetto “fattore di anticipazione”, che compensa l’ipotetico investitore della mancata redditività durante detto periodo di tempo.

L’anticipazione viene effettuata tramite saggio di sconto annuale (r), pari alla redditività netta, attesa dall’intervento percentuale del 7 % per investimenti immobiliari.

L’intervallo temporale necessario alla trasformazione e vendita è assunto in 4 anni (con riferimento alla cronologia/tempi di attuazione riportati nella Convenzione approvata)

In tale contesto il valore dell’area edificabile sarà dedotto secondo il seguente sviluppo:

dove:

Va = Valore attuale dell’area edificabile

Vf = Valore del Bene ottenuto in seguito alla Trasformazione.



Il valore del Bene trasformato (Vf) si ottiene moltiplicando:
Superficie Commerciale x Valore Medio unitario di mercato del bene trasformato.

La Superficie Commerciale Equivalente, è deducibile dalle tabelle riferite al Progetto (PUA 44) approvato ove è specificata la superficie complessiva (Sup. Utile + 60% superficie non residenziale), in quota al proprietario Esecutato (in qualità di soggetto attuatore), concorrente all'attuazione del piano sui terreni di proprietà, per una superficie catastale di mq. 11.864,00 (distinti al C.T.- Gambettola - fg 11, part. 1139 e part. 336).

Superficie Complessiva (SC) di Progetto del PUA 44 (in quota alla proprietà XXX):
SC = mq. 2.488,00.

Dato che la SC, deriva dalla somma della SU (superficie Utile) e del 60% della Superficie non residenziale, le quali non comprendono i muri (interni ed esterni) ed alcune parti dell'edificio (es spazi scoperti a terra, rampe, pensiline, lastrici solari, volumi tecnici etc.), ai fini di dedurre la Superficie equivalente o Superficie Commerciale, si applica un incremento del 35% alla SC.

Tale incremento tiene conto della sistemazione delle aree esterne private pertinenziali.

Si ottiene una:

Superficie Equivalente/Commerciale = mq. 3.358,80

Volume costruito (h media ml. 3,10) = mc. 10.412,28

- attualmente sono presenti inserzioni immobiliari aventi per oggetto alloggi collocati negli edifici realizzati/da realizzare in nuova lottizzazione, in posizione limitrofa al centro urbano, per un prezzo medio di vendita richiesto di €/mq. 2.600,00.

Tenuto conto di un margine di contrattazione variabile dal 5 al 10%, si applica una riduzione al valore richiesto negli annunci immobiliari del 7% circa, si ottiene il prezzo unitario di €/mq. 2.418,00 ~ **€/mq. 2.400,00**, che si assume come valore MEDIO di mercato corrente per nuovi alloggi abitativi, nella zona esaminata.

Nota: si consideri che per le nuove costruzioni sono richiesti standard prestazionali (sotto il profilo del contenimento energetico, di autoproduzione energia e sotto l'aspetto sismico), superiori rispetto ai fabbricati costruiti precedentemente al 2017/2018, anno in cui sono entrate in vigore le normative cogenti in materia.

Il mercato delle nuove costruzioni, pur essendo attualmente attivo in zona, è destinato nei prossimi 10 anni, a subire una diminuzione dell'offerta a causa delle limitazioni imposte dalle normative urbanistiche regionali orientate verso la forte limitazione del consumo di suolo da destinarsi alle trasformazioni da agricolo ad edificabile.

Per le motivazioni sopra esposte, il prezzo unitario di mercato MEDIO come sopra desunto, si discosta significativamente da quello indicato nelle tabelle OMI (che riporta un valore di mercato, per abitazioni civili-stato ottimo - €/mq. 1.950,00), poiché lo stesso non trova alcun riscontro nel mercato locale degli immobili di nuova costruzione, per la zona esaminata.

Si riportano alcuni annunci immobiliari riferiti ad immobili di nuova costruzione, attualmente sul mercato di Gambettola, in posizione limitrofa al centro urbano.



1)

da **€ 189.000**

Appartamenti e Attici di nuova costruzione a Gambettola

3 - 5 locali | 75 m² superficie | 6 tipologie

NUOVE ABITAZIONI A GAMBETTOLA IN COSTRUZIONE
L'intervento sarà realizzato a complemento di un quartiere residenziale di recente edificazione, con affaccio importante su Parco pubblico in prossimità del centro urbano del Comune di Gambettola. L'area è vicino a tutti i principali servizi, quali fermata dei principali mezzi pubblici, oltre ad essere posizionata in modo da...

MESSAGGIO

Appartamento € 189.000 | 3 | 75 m² | 1

Appartamento € 275.000 | 3 | 105 m² | 1

Appartamento € 325.000 | 4 | 125 m² | 1

Abitazioni in edificio plurifamiliare

Per superficie di 75 mq.

prezzo unitario €/mq. 2.520,00

Per superficie di 105 mq.

prezzo unitario €/mq. 2.610,00

Per superficie di mq. 125,00

prezzo unitario €/mq. 2.600,00

2)

€ 349.000

Villa a schiera via Giovanni Pascoli, Gambettola

4 locali | 133 m² superficie | 2 bagni

GAMBETTOLA Villa a schiera | 4 Locali | 164 Mq comm.li IMMOBILE: Piano terra : Soggiorno cucina open space - Ripostiglio - Bagno Piano primo : Camera da letto...

VISITA MESSAGGIO

Abitazioni in edificio a schiera

Per superficie di 133 mq.

prezzo unitario €/mq. 2.624,00

3)

Quadrilocale via Giuseppe Verdi, Gambettola

€ 370.000

4-Plurimedio

RESIDENZA VIA VERDI GAMBETTOLA - VILLETTA CENTRALE

Abitazioni in edificio plurifamiliare

superficie di 142 mq.

prezzo unitario €/mq. 2.600,00

Σk = sommatoria dei costi di costruzione, comprende: K1 (costo tecnico di costruzione), K2 (oneri professionali), K3 (oneri urbanistici: urbanizzazione e costo di costruzione).

K1

Con riferimento alla tipologia edilizia proposta nella lottizzazione (residenziale), la superficie

complessiva SC di Progetto, esprimibile dai terreni di proprietà dell'esecutato (C.T.- Gambettola, fg. 11, part. 1139 e 336), compresi nel PUA 44 approvato, si traduce in **mc 10.412,28 di Volume Costruibile**. Il costo tecnico di costruzione dedotto dal prezzario della Camera di Commercio di Forlì-Cesena, anno 2018, per abitazioni di tipo medio, è di €/mc 428,40 rivalutata secondo gli indici ISTAT per il costo di costruzione del fabbricato residenziale in **€/mq. 496,09**.

K2

Nel computo degli oneri professionali K2, si assume un'incidenza percentuale del 5% del costo tecnico di costruzione, tenuto conto che il progetto ripropone la medesima tipologia edilizia.

K3

Nel computo degli oneri urbanistici K3, si tiene conto degli oneri urbanistici (urbanizzazione primaria e secondaria).

Il Comune di Gambettola richiede ai soggetti attuatori, di realizzare tali opere direttamente cedendo gratuitamente, le aree trasformate destinandole ad uso pubblico (parcheggi, opere fognarie, illuminazione pubblica, viabilità, verde etc.).

Nella Convenzione urbanistica approvata, tali costi sono stati quantificati in € 1.422.673,70 (stimati con computo metrico estimativo allegato al progetto approvato).

Con riferimento ai terreni edificabili di proprietà dell'esecutato (superficie pari al 52,88% dell'intero comparto), si assume la quota parte degli oneri urbanistici da sostenere per la trasformazione di detti lotti in € 710.000,00.

Il contributo di costruzione calcolato in base ai parametri si superficie complessiva indicati in progetto, si assumono pari a € 121.000,00.

Per un totale oneri urbanistici + costo di costruzione di € 831.000,00.

Nota: come riportato espressamente nella Convenzione approvata, i costi per gli oneri di urbanizzazione dovuti con riferimento alle normative regionali vigenti, sarebbero notevolmente inferiori (€ 365.816,88) rispetto a quelli quantificati nell'ultima Delibera di approvazione del PUA (D.G.C. n. 25 del 09/02/2023, già richiamata al punto 11).

Nella Convenzione (ad oggi non ancora firmata), è da sottoscrivere l'impegno, tra i soggetti attuatori ed il Comune di Gambettola, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo di detti oneri (pari a € 1.422.673,70).

Ip

Interessi passivi per anticipazione dei capitali.

Per una esatta valutazione di tale costo, bisognerebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e "riferirla" al momento dell'ultimazione dei lavori.

Da prassi estimativa, tali interessi sono considerati mediamente anticipati, con risultati analoghi a quelli ottenuti applicando il calcolo sopra descritto.

L'attuale periodo economico, consente di identificare un tasso di interesse per anticipazione capitale, pari al 5% (compreso i costi istruttori, in considerazione della situazione economica), calcolato sulla sommatoria dei costi K1, K2, K3 e Oc.

Oc

Oneri di commercializzazione, ovvero spese di pubblicità e mediazione immobiliare, mediamente di incidenza variabile dal 1,5 al 3% sul valore finale del bene trasformato, ovvero del prezzo di realizzo venduto.

Nel contesto esaminato è giustificabile un onere pari al 1,5% del valore del bene trasformato.

Pl

Profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario.

In prassi estimativa e adottata fino all'anno 2007, il profitto lordo dell'imprenditore si attestava su percentuali variabili dal 20 al 25% del valore del bene trasformato.

L'attuale momento economico vede tale profitto notevolmente ridotto, tanto che l'investimento edilizio ex novo risulta ad oggi, scarsamente remunerativo per un investitore a fronte dei rischi che esso comporta.



Il profitto lordo è ragionevolmente identificabile ad oggi, in una percentuale variabile tra il 10% e il 15%. Si ipotizza, per il contesto analizzato, che tale profitto sia nell'ordine del 12,5%.

r

Saggio netto di investimento nel settore edilizio (saggio di remunerazione industriale atteso dal promotore immobiliare per l'attività di coordinamento dei fattori della produzione, per le innovazioni apportate, per gli investimenti effettuati, per i rischi assunti, per il mantenimento della reputazione imprenditoriale).

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione (ipotizzati 4 anni, con riferimento al cronoprogramma da Convenzione), capitalizzando al 7%.

n

Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito (ipotizzati 4 anni).

Tabella di deduzione del valore dell' Area Edificabile applicando il metodo analitico sulla base del costo di Trasformazione

						Importi in €
VALORE DEL BENE ottenuto in seguito alla trasformazione	Vf					8.061.120,00
costo tecnico di costruzione	K1	mc	10.412,280	€/mc	496,090	5.165.427,99
oneri professionali	K2	€	5.165.427,985		0,050	258.271,40
oneri urbanistici e costo di costruzione	K3	mq di Sc	2.488,000	€/mq di Sc	334,000	830.992,00
oneri di commercializzazione	Oc		0,015	€	8.061.120,000	120.916,80
Interessi passivi di anticipo capitali	Ip		0,050		6.375.608,184	318.780,41
profitto lordo imprenditore ordinario	Pl		0,125	€	8.061.120,000	1.007.640,00
saggio netto di investimento settore edilizio	r					0,07
tempo normale per la trasformazione	n					4,00
Va=	Vf - (Sk+Oc+Ip+Pl)			=		359.091,41
	(1+r)ⁿ					1,31

Sommatoria costi
6.375.608,18

€/mq valore unitario area edificabile
23,09

Va
= Valore area edificabile **273.949,11**

Il valore MEDIO unitario dell' Area edificabile, come sopra dedotto, è stimato in €/mq. 23,00.



Tale valore risulta inferiore rispetto al valore venale ai fini IMU, determinato dal Comune di Gambettola per l'anno 2011 e tuttora adottato per la imposizione fiscale (€ 53/mq.).

L'elevata incidenza nel Costo degli Oneri Urbanistici richiesti ad oggi, per attuare la Trasformazione (come sopra già specificati), determina una consistente diminuzione del valore dell'Area edificabile.

Si consideri che negli ultimi 3 anni i Piani di Attuazione Urbanistica su iniziativa privata, hanno subito forti rallentamenti/o rinunce alla attuazione.

La causa va ricercata principalmente negli aumenti dei costi di costruzione, degli oneri urbanistici, del costo per anticipo capitali e garanzie richieste. Tali fattori hanno incrementato notevolmente il rischio di impresa.

Di conseguenza il valore delle aree edificabili oggetto di nuove lottizzazioni, ha subito significativi decrementi rispetto al decennio precedente (2010-2020).

Il valore MEDIO dell'Area edificabile dedotto sulla base del costo di Trasformazione è stimato in € 273.949,11

Il "frustolo" di terreno distinto al C.T. Gambettola, **fg. 11, part. 337 di mq. 27** censito con qualità FRUTTETO di classe 1, di fatto risulta incolto.

Ha destinazione urbanistica, "ambito agricolo periurbano" ed è interessato interamente dal vincolo "fascia di rispetto ferroviario"; lo scrivente lo stima in € 200,00.

Valore MEDIO stimato per il LOTTO 2:

€ 273.949,11 + € 200,00 = € 274.149,11

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il LOTTO 2 si deduce il valore a base d'asta di

€ 274.149,11 - 10%

= € 246.734,20 ~ € **247.000,00 (euro duecentoquarantasettemila/00)**

21.

Si individuano n. 2 LOTTI di vendita come descritto in risposta al quesito n. 20.

Risultano agli Atti i seguenti Creditori intervenuti:

- AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE;
- SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.p.A.

22.

LOTTO 1

Descrizione catastale

Comune di Gambettola - Unità abitativa in edificio a due piani con fabbricato indipendente adibito ad autorimessa, su area pertinenziale, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 217, sub 1, 2 e 3 (corte).

Superficie commerciale:

Abitazione e posto auto mqe 254,00;

Destinazione urbanistica

Da strumento urbanistico vigente

- Ambito agricolo peri-urbano (A-20), di cui all'art. 81;

Epoca di costruzione del fabbricato:

Anno di costruzione 1962-1963;

Stato di manutenzione



Ordinario, con alcune criticità emendabili.

Valore locativo

Considerato lo stato di conservazione dell'unità abitativa, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore locativo medio è stimabile in €/mese 1.000,00.

LOTTO 2

Descrizione catastale

Comune di Gambettola - Terreni identificati al **Catasto Terreni al foglio 11, particelle 336, 337 e 1139**, della superficie complessiva di mq 11.891.

Destinazione urbanistica

Da strumento urbanistico vigente

- sono destinate, le Particelle n. 336, 1139, ad “Ambito urbano consolidato” Allegato “B” - Progresso P.R.G. 1998 di cui all'art. 2.2 e 4;
- sono ricomprese, le Particelle n. 336, 1139, all'interno del Piano Urbanistico Attuativo non convenzionato n. 44
- è destinata, la Particella n. 337, ad Ambito agricolo peri-urbano (A-20) di cui all'art. 81.

Valore locativo

Allo stato di terreno agricolo, il valore locativo annuo: € 1.200,00.

23.

Si individuano n. 2 LOTTI DI VENDITA.

24.

Il soggetto esecutato, come risultanti agli ATTI, è identificato fiscalmente come segue: XXX, Cod. Fisc. XXX.

25.

Si allega copia del Certificato di Stato Civile riferita al soggetto esecutato (**allegato 8**).

26.

LOTTO 1

L'unità immobiliare residenziale è abitabile e attualmente occupata dal soggetto esecutato e dal coniuge.

Non risultano registrati contratti d'uso o locazione

LOTTO 2

Contratto di comodato ad uso gratuito del terreno, **Fg. 11 part. 1139** registrato presso l'Ufficio di Forlì, in data 14.05.2020 al N.772 Serie 3, non opponibile al futuro acquirente.

Non risulta registrato alcun contratto censite al **Fg. 11 con le part. 336 e 337**.

(**allegato 8**).

27.

Con riferimento ai Beni pignorati, non emergono domande Giudiziali trascritte.

28.

La cessione dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

29.

Non sono state richieste proroghe per il deposito degli elaborati peritali.



30.

Si procede al deposito in via telematica di una copia completa dell'elaborato peritale (con tutti gli allegati compreso l'Allegato A), ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità dei debitori o di altri soggetti.

31.

Si procede a comunicare al Custode e al Creditore procedente, ai creditori intervenuti ed all'Esecutato costituito, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo p.e.c., e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate dal GE, gli originali di APE.

32.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 9**)

Cesena lì 22/09/2023

L' E.S.
Geom. Lorenzo Onofri

