

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 126/2022

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO
GOBBI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C

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 30-11-2022 dal G.E. Dott. Fabio Santoro, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

LOTTO A - LOTTO B -LOTTO C

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

Il debitore è stato avvisato a raccomandata RR, in data 29-06-2023, presso l'indirizzo desunto dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Avv. Maddalena Degli Oddi

Il sopralluogo è stato concordato ed avvenuto regolarmente, in data 10-07-2023 ore 19,30 in Longiano via dell'Agricoltura angolo via dell'Industria, quindi a seguire in Gambettola T.Tasso. Quindi nuovamente in data 25-07-2023 in Gambettola via T.Tasso, alla presenza del Signor [REDACTED] L.R. della società esecutata.

Si allegano le comunicazioni (mezzo raccomandata RR) al legale rappresentante della Società esecutata e (mezzo mail) al custode nominato.

PREMESSA

I LOTTI A-B SONO DUE PORZIONI DI TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANALE IN LONGIANO , ALL'INTERNO DELLA ZONA ARTIGIANALE (VIA DELL'AGRICOLTURA-VIA DELL'INDUSTRIA) A VALLE DELLA VIA EMILIA

IL LOTTO C , E' UN GARAGE AL PIANO INTERRATO DI EDIFICIO RESIDENZIALE IN GAMBETTOLA VIA T.TASSO



LOTTO A

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **TERRENO**

in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

TERRENO

Foglio 3 , particella 2102

qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 1, mq 1418 , reddito dom € 12,25 reddito agr € 7,69

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] Sede Cesenatico

**[REDACTED]
PROPRIETA' per 1/1**



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 06-06-2022 sono:

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
3	2102		TERR	1418 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8698 RG 12455 del 28-06-2022

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
3	2102		TERR	1418 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia (SS 9).

Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, completamente urbanizzato ed avente accesso dalla via Dell'Industria, dove sono posizionati anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

E' attualmente privo di costruzioni.

La superficie del lotto è pari a 1418 mq catastali.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito



vista da via Dell'industria



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto A, risulta:

in proprietà della società esecutata [REDACTED], in forza di atto di atto COMPRAVENDITA in data 22-10-2007, repert. 202911, raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società [REDACTED] è l'atto di atto COMPRAVENDITA in data 22-10-2007 repert. 202911 raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

A mezzo di detto atto la società acquistava dalla società [REDACTED] Con sede in Gambettola, il terreno edificabile oggetto della presente.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La società [REDACTED] Con sede in Gambettola Aveva a sua volta acquistato (il maggior terreno di cui fa parte il lotto in oggetto della presente) a mezzo di atto di



COMPRAVENDITA a rogiti Dott. Porfiri Antonio Notaio in Cesena in data 17-07-2000 rep
153314 racc. 26508, comprando dai Signori:

[REDACTED], ciascuno per le
proprie quote

**4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI,
NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE
GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.**

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2
c.p.c. , a firma del Notaio Rossella Sartorelli data 01-08-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e
precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado
di riassumere:

TRASCRIZIONE del 10-11-2007 Registro Particolare 12672 Registro Generale 22034

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 202911 del 22-10-2007

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

TRATTASI DELL'ATTO DI ACQUISTO

ISCRIZIONE del 29-09-2009 Registro Particolare 4373 Registro Generale 18439

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 202911 del 22-10-2007

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA
DI CREDITO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED]

sede Cesenatico (FC)

IMPORTO complessivo 750.000,00 €



ISCRIZIONE del 30-09-2015 Registro Particolare 2340 Registro Generale 13762

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1277 del 23-09-2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede Cesena (FC)

IMPORTO complessivo 70 .000,00 €

TRASCRIZIONE del 28-06-2022 Registro Particolare 8698 Registro Generale 12455

Pubblico ufficiale C/O TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1931 del 06-06-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede in Trento

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

Il sottoscritto ha estratto copia della mappa catasto terreni , non essendo presenti fabbricati.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta libera e nella disponibilità della proprietà.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA



NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

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

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Si rilevano i vincoli di cui alla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Longiano e la parte venditrice, con atto Notaio Porfiri Antonio in data 26-03-2004 rep 184823 racc 34387 e successiva modifica ed integrazione con atto Porfiri Antonio in data 03-02-2006 rep 196034 racc 38282 (all 6)

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto in oggetto è soggetto ai vincoli di edificabilità di cui in seguito al punto 11-12.

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;

Non dovuto.

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



PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non dovuto.

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

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in **“ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2“**, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico **“SCHEDA 2A DI PRG-INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”**.

Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL 17-02-2024 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Longiano in data 09-08-2023 .

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

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

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in **“ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2“**, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico **“SCHEDA 2A DI PRG -INIZIATIVE**



IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”.

Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL 17-02-2004 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.

Lo scrivente si è recato presso Comune di Longiano, ed ha preso visione delle norme relative al lotto in oggetto, indicato con il numero 3 nella tabella della planimetria generale del piano attuativo approvato con delibera n° 4 del 17-02-2004.

L'indice Q è pari a mq 0,5 x mq di superficie fondiaria; la superficie max copribile è pari a 708 mq; la SUL max realizzabile è pari a mq 922 e l'utilizzazione fondiaria è pari a 0,62 mq/mq.

Altezza massima realizzabile 12 ml, distanza dai confini 5,00 ml , Visuale Libera H/2.

Le destinazioni d'uso consentite sono quella produttiva, artigianale, commercio di vicinato, studi professionali etc..

E' consentita la realizzazione di un alloggio (max 200 mq di SUL) per ogni unità produttiva.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART 36 DPR 6.6.2001 N°380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHIL'EVETUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHIL SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART 40, COMMA 6, LEGGE 28-2-1985 N°47, OVVERO DELL'ART 46 COMMA 5 DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

15) VERIFICHIL 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, sul bene 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 ...

NON PRESENTE TRATTANDOSI DI TERRENO.

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. NON NECESSARIO TRATTANDOSI DI TERRENO.

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

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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 CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO CHE' PER 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 IMMOBIL. IN OGGETTO (TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANLE-PRODUTTIVO)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona ARTIGIANALE-PRODUTTIVA
Tipologia immobiliare	TERRENO
Destinazione	PRODUTTIVA -ARTIGIANALE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	SOCIETA'
Acquirenti	SOCIETA'
Motivo acquisto	COSTRUZIONE FABBR. ARTIGIANALE

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 (Interntional 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 TERRENO EDIFICABILE	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE TERRENO PRODUTTIVA LA CROCETTA SUP. COMMERCIALE MQ 41666 PREZZO RICHIESTO € 3.900.000 €	€ 93,60
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 3033 PREZZO RICHIESTO € 270.000 €	€ 89,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 1420 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 140,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 107,53

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.



TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANLE-PRODUTTIVO , URBANIZZATO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
TERRENO	1418	1,00	1.418,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1418

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona produttiva-artigianale, dell'accessibilità e viabilità, dell'attuale bassa richiesta di mercato...

SI STIMA IL PREZZO BASE PER MQ DI TERRENO

110,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

NON PRESENTI

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 110,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ	PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	1418	155.980,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 155.980,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € ////



ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- ///////////////
OPERE DI RIPRISTINO ----- ///////////////
STATO DI POSSESSO ----- ////
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI----- ////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 155.980,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 15.598,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(155.980,00-15.598,00) = ----- € 140.382,00

Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).

Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà alla società esecutata.

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

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia (SS 9). Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, completamente urbanizzato. E' attualmente privo di costruzioni. La superficie del lotto è pari a 1418 mq catastali.

Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).

Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE

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

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



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

Sede Cesenatico

P.IVA

[REDACTED]

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

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di terreno senza fabbricati alcuni.



LOTTO B

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su **TERRENO**

in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

TERRENO

Foglio 3 , particella 2101

qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 1, mq 1423, reddito dom € 12,29 reddito agr € 7,72

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] Sede Cesenatico

**[REDACTED]
PROPRIETA' per 1/1**



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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 06-06-2022 sono:

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
3	2101		TERR	1423 mq	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8698 RG 12455 del 28-06-2022

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
3	2101		TERR	1423 mq	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia (SS 9).

Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, completamente urbanizzato ed avente accesso dalla via Dell'Industria, dove sono posizionati anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

E' attualmente privo di costruzioni.

La superficie del lotto è pari a 1423 mq catastali.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito



Vista del lotto da immagine satellitare



vista da via Dell'Agricoltura



vista da via Dell'industria



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto B, risulta:

in proprietà della società esecutata [REDACTED] in forza di atto di atto COMPRAVENDITA in data 22-10-2007, repert. 202911, raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società [REDACTED] è l'atto di atto COMPRAVENDITA in data 22-10-2007, repert. 202911, raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

A mezzo di detto atto la società acquistava dalla società [REDACTED] Con sede in Gambettola, il terreno edificabile oggetto della presente.



3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La società [REDACTED] Con sede in Gambettola Aveva a sua volta acquistato (il maggior terreno di cui fa parte il lotto in oggetto della presente) a mezzo di atto di COMPRAVENDITA a rogiti Dott. Porfiri Antonio Notaio in Cesena in data 17-07-2000, rep

153314, racc. 26508, comprando dai Signori:

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per le proprie quote

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Rossella Sartorelli data 01-08-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 10-11-2007 Registro Particolare 12672 Registro Generale 22034

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 202911 del 22-10-2007

ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA

TRATTASI DELL'ATTO DI ACQUISTO

ISCRIZIONE del 29-09-2009 Registro Particolare 4373 Registro Generale 18439

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 202911 del 22-10-2007

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede Cesenatico (FC)

IMPORTO complessivo 750.000,00 €

ISCRIZIONE del 30-09-2015 Registro Particolare 2340 Registro Generale 13762



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1277 del 23-09-2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede Cesena (FC)

IMPORTO complessivo 70 .000,00 €

TRASCRIZIONE del 28-06-2022 Registro Particolare 8698 Registro Generale 12455

Pubblico ufficiale C/O TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1931 del 06-06-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede in Trento

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

Il sottoscritto ha estratto copia della mappa catasto terreni, non essendo presenti fabbricati

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto B, risulta libera e nella disponibilità della proprietà.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI



VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

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

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Si rilevano i vincoli di cui alla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Longiano e la parte venditrice , con atto Notaio Porfiri Antonio in data 26-03-2004 rep 184823 racc 34387 e successiva modifica ed integrazione con atto Porfiri Antonio in data 03-02-2006 rep 196034 racc 38282 (all 6)

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Il lotto in oggetto è soggetto ai vincoli di edificabilità di cui in seguito al punto 11-12 .

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;

Non dovuto.

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

Non dovuto.



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

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in “ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2“, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico “SCHEDA 2A DI PRG -INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”.

Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL 17-02-2024 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Longiano in data 09-08-2023 .

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

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

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in “ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2“, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico “SCHEDA 2A DI PRG -INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”.

Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL



17-02-2024 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.

Lo scrivente si è recato presso Comune di Longiano, ed ha preso visione delle norme relative al lotto in oggetto, indicato con il numero 2 nella tabella della planimetria generale del piano attuativo approvato con delibera n° 4 del 17-02-2004.

L'indice Q è pari a mq 0,5 x mq di superficie fondiaria; la superficie max copribile è pari a 714 mq; la SUL max realizzabile è pari a mq 930 e l'utilizzazione fondiaria è pari a 0,62 mq/mq.

Altezza massima realizzabile 12 ml , distanza dai confini 5,00 ml , Visuale Libera H/2.

Le destinazioni d'uso consentite sono quella produttiva, artigianale, commercio di vicinato, studi professionali etc..E' consentita la realizzazione di un alloggio (max 200 mq di SUL) per ogni unità produttiva.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

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 DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI I..... 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 PRESENTI FABBRICATI

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, sul bene 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 ...

NON PRESENTE TRATTANDOSI DI TERRENO.

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.

NON NECESSARIO TRATTANDOSI DI TERRENO.

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

NON SONO PRESENTI FABBRICATI

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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 CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO CHE' PER 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 IMMOBIL. IN OGGETTO (TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANLE-PRODUTTIVO)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona ARTIGIANALE-PRODUTTIVA
Tipologia immobiliare	TERRENO
Destinazione	PRODUTTIVA -ARTIGIANALE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	SOCIETA'
Acquirenti	SOCIETA'
Motivo acquisto	COSTRUZIONE FABBR. ARTIGIANALE

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 (Interntional 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 , le informazioni sono state reperite come di seguito indicato:

TABELLA COMPARABILI TERRENO EDIFICABILE	
COMPARABILE	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE TERRENO PRODUTTIVA LA CROCETTA SUP. COMMERCIALE MQ 41666 PREZZO RICHIESTO € 3.900.000 €	€ 93,60
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 3033 PREZZO RICHIESTO € 270.000 €	€ 89,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 1420 PREZZO RICHIESTO € 200.000 €	€ 140,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 107,53

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE IN OGGETTO NB: scelta della superficie esterna lorda (SEL come da standard europeo) poiché ritenuta la più consueta sul mercato locale, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANLE-PRODUTTIVO, URBANIZZATO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
TERRNO	1423	1,00	1423
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1423

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona produttiva-artigianale, dell'accessibilità e viabilità, dell'attuale bassa richiesta di mercato del fatto che il lotto in oggetto si trovi in angolo tra le due vie ed



in posizione di ottima visibilità entrando nella lottizzazione produttiva

SI STIMA IL PREZZO BASE PER MQ DI TERRENO

115,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

NON PRESENTI

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 115,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	1423	115	163.645,00

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 163.645,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- € ////

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- //////////////

OPERE DI RIPRISTINO ----- //////////////

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 163.645,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 16.364,50

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(163.645,00- 16.364,50) = ----- € 147.280,50

Valore arrotondato euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).

Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE



21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà alla società esecutata.

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

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia (SS 9). Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, con accesso da via Dell'Industria, completamente urbanizzato. La superficie del lotto è pari a 1423 mq catastali.

Valore arrotondato euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).

Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE

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

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

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] Sede Cesenatico

P.IVA [REDACTED]

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

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di terreno senza fabbricati alcuni.



LOTTO C

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

2.1) IDENTIFICAZIONE

PIENA PROPRIETA'

su GARAGE

in Gambettola via T.Tasso

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

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

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

GARAGE

Foglio 5 , particella 2082 SUB 4

Categoria C/6, classe 2, mq 23, rendita catastale € 66,52 (GARAGE piano S1) Via T.Tasso (s.n.c.)

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

– Foglio 5 particella 2082 ENTE URBANO di mq 1030

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la RAMPA , distinta al Foglio 5 p.lla 2082 sub 12, bene comune non censibile, comune ai sub. 1,2,4,5,6,7,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e LO SPAZIO DI MANOVRA distinto al Foglio 5 p.lla 2082 sub 11, bene comune non censibile, comune ai sub. 4 e 5.



il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] Sede Cesenatico

[REDACTED]
PROPRIETA' per 1/1

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

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 06-06-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	2082	4	C/6	OM	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8698 RG 12455 del 28-06-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GAMBETTOLA					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
5	2082	4	C/6	OM	OM

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

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage, al piano seminterrato dell'edificio residenziale in Gambettola, via Torquato Tasso.

Si tratta di una palazzina condominiale, risalente al 2006, elevantesi su 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, edificata sul lotto lungo la via T.Tasso, e composta da 4 unità abitative oltre a 6 autorimesse e 4 posti auto. Il garage in oggetto è situato sul fondo della rampa di accesso comune, avente accesso carrabile dalla pubblica via. Il garage si compone di unico vano, con portone carrabile in acciaio e pannello in pvc, fornito di porta pedonale.



Internamente le pareti sono murature in cemento armato controterra, e laterizio su di un lato, soffitto in pannelli prefabbricati tipo “bausta“. Pareti e soffitti tinteggiati, finestra in ferro. Il pavimento è in monocottura. Impianto elettrico autonomo, minimale di tipo esterno a canaline. Le condizioni sono normali, si evidenziano i segni di vecchie infiltrazioni al solaio, attualmente non più attive .La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 26.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2F). Alcune foto, più significative, dell'esterno e dell'interno, si includono di seguito

Vista del fabbricato condominiale dalla pubblica via Tasso



vista interna del garage



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato, di cui al presente lotto C, risulta:

in proprietà della società esecutata in forza di atto in data 20-11-2006, repert. 154841, raccolta 52432, a rogiti Dott. Giunchi Paolo in Cesena.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società esecutata in forza di atto in data 20-11-2006, repert. 154841, raccolta 52432, a rogiti Dott. Giunchi Paolo in Cesena.

A mezzo di detto atto la società acquistava dalla società [REDACTED] con sede Gambettola, il bene in oggetto della presente.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La società [REDACTED] con sede Gambettola, aveva a sua volta acquistato il terreno su cui è stato realizzato l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto della presente a mezzo di atto di COMPRAVENDITA a rogiti Dott. Porfiri Orfeo Notaio in Cesena in



data 19-01-1981, rep 143317, racc. 17585, comprando dal Signor [REDACTED] .

4) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Rossella Sartorelli data 01-08-2022.

L'esperto Stimatore ha comunque provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori, che con i dati degli immobili (v. doc.4), e precisato che NON sono risultate ulteriori NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

TRASCRIZIONE del 15-12-2006 Rp 1525 Rg 15467

Pubblico ufficiale GIUNCHI PAOLO Repertorio 154841 del 20-11-2006

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

TRATTASI DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

ISCRIZIONE del 31-03-2014 Registro Particolare 600 Registro Generale 3935

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 143320 del 03-03-2014

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede Cesenatico (FC)

IMPORTO complessivo 400 .000,00 €

ISCRIZIONE del 30-09-2015 Registro Particolare 2340 Registro Generale 13762

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1277 del 23-09-2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede Cesena (FC)

IMPORTO complessivo 70 .000,00 €

TRASCRIZIONE del 28-06-2022 Registro Particolare 8698 Registro Generale 12455



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED] sede in Trento

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana degli immobili di cui alla presente oltre al quadro dimostrativo delle parti comuni ed elenco subalterni.

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

7) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO...

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto C, risulta libera e nella disponibilità della proprietà.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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

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



8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

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

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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

L'unità non risulta in condominio costituito.

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

L'unità non risulta in condominio costituito, il Signor [REDACTED], ha dichiarato in sede di sopralluogo che le spese (bolletta elettrica relativa all'apertura del cancello e illuminazione corsia carrabile) vengono divise tra le varie proprietà, per un importo annuo di qualche decina di euro a carico dell'unità in oggetto della presente.

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



PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITA';

Non dovuto trattandosi di immobile urbano.

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 AMMINISTRATIVEE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gambettola sull'immobile in oggetto, è risultato che lo stesso fa parte dell'edificio edificato in forza di concessione edilizia 455/01 del 17-01-2001, Variante in corso d'opera al 455V/02 del 08-01-2003, DIA del 22-12-2004 per variante finale, e ulteriore DIA in sanatoria del 22-02-2206 per recinzione.

Fine lavori e richiesta agibilità in data 29-07-2005 prot 11055 .

Agibilità rilasciata in data 27-09-2006 prot 14036

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

Il fabbricato risulta in zona Residenziale.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto C, sulla base del progetto allegato alla DIA del 22-12-2004 per variante finale, lo scrivente ha riscontrato la difformità relativa alla realizzazione della parete divisoria tra il garage in oggetto ed il garage limitrofo (sub 5), mentre nel progetto era previsto un solo tratteggio (presumibilmente poiché si riteneva di vendere i 2 garage assieme al medesimo compratore dell'unità abitativa soprastante).

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



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

Le opere difformi rispetto ai titoli edilizi, consistono nella realizzazione di una parete divisoria, per la quale necessita presentazione di CILA in sanatoria, con un costo previsto comprensivo di pratica edilizia, oblazione e rifacimento planimetria catastale urbana, pari ad €. 2.500,00

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene 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 ...

Trattandosi di garage, non risulta nessuna certificazione APE.



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 non è necessario.

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

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto C, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi salvo la presenza della parete anziché tratteggio di delimitazione dell'unità, non si ritiene di eseguire variazione in questa fase, ma solo al buone esito della sanatoria.

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

Non si rilevano cambi d'uso all'unità in oggetto.

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 CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO CHE' PER 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 similari, situati**



nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO (fabbricato abitativo)	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona RESIDENZIALE
Tipologia immobiliare	GARAGE
Destinazione	GARAGE
Tipologia costruttiva	//
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	SOCIETA'
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Pertinenza a 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 GARAGE -BOX AUTO COPERTI	
COMPARABILE e relativa superficie.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A VENDITA PROPOSTA COMMERCIALE GARAGE SUP. COMMERCIALE MQ 20 PREZZO RICHIESTO € 23.000 €	€ 1.150,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE GARAGE SUP. COMMERCIALE MQ 20 PREZZO RICHIESTO € 15.000 €	€ 750,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE GARAGE SUP. COMMERCIALE MQ 19 PREZZO RICHIESTO € 15.000 €	€ 789,00
OMI (zona in oggetto) secondo semestre 2022 VALORE DI MERCATO PER BOX AUTO STATO NORMALE MIN 800 MAX 950 / MQ VALORE DI LOCAZIONE MI 3,3 MAX 4 / MQ /MESE	SI CONSIDERA IL VALORE MASSIMO VISTA LA ZONA FORTEMENTE ABITATA € 950
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 909,00

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, computando il fabbricato sulla base delle planimetrie catastali.

GARAGE

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
GARAGE	26	1,00	26,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			26



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, dell'attuale richiesta di mercato e del fatto che il prezzo vada ricercato anche a corpo per via della tipologia specifica.

SI STIMA IL PREZZO BASE PER GARAGE O BOX COPERTO PARI a

910,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati) =1

per cui € 910,00 x 1 = 910,00 €/mq

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati) coeff. medio utilizzato 1

per cui € 910,00 x 1 = 910,00 €/mq

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 910,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

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

SUPERFICIE COMMERCIALE IN		PREZZO €/mq	VALORE DI
MQ			MERCATO €
Mq	26	910	23.660,00

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI E CORREZZIONI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 23.660,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- /////
ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- € 2.500,00
OPERE DI RIPRISTINO ----- /////



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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO € 21.160,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 2.116,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(21.160,00-2.116,00) = ----- € 19.044,00

Valore arrotondato euro 19.000,00 (diciannovemila/00).

Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONE O TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

L'immobile risulta in piena proprietà alla società esecutata.

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

Garage al piano seminterrato dell'edificio residenziale in Gambettola, via Torquato Tasso, in palazzina condominiale, risalente al 2006, elevantesi su 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, edificata sul lotto lungo la via T.Tasso, e composta da 4 unità abitative oltre a 6 autorimesse e 4 posti auto. Il garage in oggetto è situato sul fondo della rampa di accesso comune, avente accesso carrabile dalla pubblica via. Le condizioni sono normali, si evidenziano i segni di vecchie infiltrazioni al solaio, attualmente non più attive. La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 26.

Valore arrotondato euro 19.000,00 (diciannovemila/00).

Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).

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

Si è ritenuto di creare tre lotti, il presente è il lotto C.



24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

Sede Cesenatico

[REDACTED]

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

Non dovuto trattandosi di società.

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

Non dovuto trattandosi di garage

LOTTO A - LOTTO B – LOTTO C

27) VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA)

Non risultano trascritte domande giudiziali sugli immobili.

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

Gli immobili di cui ai lotti A, B e C sono intestati a società per cui sono soggetti ad IVA.

Allegati : Planimetrie, Fotografie, Allegati A

Cesena, il 05-09-2023

Il C.T.U.

Fabbri Geometra Davide

