

**Arch. Enrico Ghiselli**  
via XXV Luglio n. 69 - 47042 CESENATICO-FC  
cell 335 5211198  
email: architettoghiselli@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**

**Sezione Civile-Fallimentare**

\* \* \* \* \*

**Fallimento:** (n. 77/2017)

**Giudice Delegato:** Dott.ssa Barbara Vacca

**Curatore:** Dott. Francesco Spada

\* \* \*

**PERIZIA DI VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILE**

Il sottoscritto **GHISELLI Arch. Enrico**, nato a Cervia (RA) il 16/07/1966 (c.f.: GHS NRC 66L16 C553V), con studio tecnico in Cesenatico, via XXV Luglio n. 69, Architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 689, incaricato dal curatore di eseguire la seguente valutazione, giusta autorizzazione del Giudice Delegato depositata in Cancelleria il 09.11.2017, ad evasione dell'incarico ricevuto, dopo essersi recato sui luoghi in data 16.01.2018, e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gambettola, è in grado di relazionare quanto segue.

\* \* \*

**§1) Premessa.**

La presente perizia immobiliare è riferita ad un immobile ad uso capannoni artigianali posto in Comune di Gambettola, via E. Lorenzini (lotto n. 2).

\* \* \*

**§2) Descrizione e ubicazione dell'immobile.**

L'immobile è situato nella Provincia di Forlì-Cesena, Comune di

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Gambettola, località Bulgaria, in via E. Lorenzini (lotto n. 2).

L'immobile si trova in una zona artigianale, dista circa una decina di chilometri da Cesena e nove dal mare. Gambettola è un comune a metà strada tra le colline dell'entroterra e la costa.

Come sopra descritto il fabbricato è situato in una zona artigianale, a ridosso del centro abitato di Gambettola ma ben servito dalle principali vie di comunicazione per raggiungere sia la via SS 9 Emilia, l'autostrada A14 e la superstrada E45.

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una serie di capannoni artigianali, disposti in linea, facenti parte di un comparto urbanistico di espansione artigianale; in particolare l'intera lottizzazione ha consentito la realizzazione di due immobili uguali per dimensione e finitura, uno suddiviso in cinque unità (lotto n. 1), l'altro in tre sole unità (lotto n. 2). L'urbanizzazione ha previsto la creazione di un'ampia strada che consente di accedere agevolmente ad entrambe le strutture, la circolazione carrabile permette di girare attorno ai fabbricati, inoltre è stato creato un'ulteriore collegamento interno che consente l'ingresso sia sul fronte che sul retro di tutte le unità immobiliari.

Ogni immobile si sviluppa su due piani ed ha una corte esterna di parcheggio e a verde, la struttura è stata costruita nel 2011, si compone di elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato con sistema fondivo composto da plinti parzialmente gettati in opera, in elevazione sono presenti elementi prefabbricati montati in loco. Sui telai si appoggiano il piano intermedio e la copertura costituiti da lastre prefabbricate in cemento armato con blocchi d'alleggerimento.

All'interno sono stati realizzati dei vani in cemento armato per il successivo alloggio di montacarichi, sono presenti anche dei vani scala con larghezza minima di ml. 1.20.

Come mostrano le foto il fabbricato è in discreto stato manutentivo, in certe zone sono presenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura, mentre i piazzali esterni sono in buona parte pavimentati; al piano terra i locali sono pavimentati con gettata di cemento industriale, mentre non tutti i capannoni hanno il pavimento del piano primo ultimato.

Le pareti esterne prefabbricate sono a sviluppo orizzontale, rifinite ad intonaco liscio tinteggiato, infissi con vetrocamera in alluminio colore grigio, per la descrizione interna si rimanda alla scheda individuale di ogni unità immobiliare.

Nell'urbanizzazione esterna sono presenti i sottoservizi principale quali Enel, pubblico acquedotto, ecc... qualche unità immobiliare risulta allacciata.

\* \* \*

### **§3) Identificazione catastale e Regolamento Unico Edilizio del Comune di Gambettola (R.U.E.)**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano distinte al Catasto del Comune di Gambettola, nel seguente modo:

#### **Catasto Fabbricati**

- Foglio 14, P.lla 2663, sub 1, Cat. C/2, cl. 1, Consistenza 741 mq, Sup. catastale 794 mq., Rendita € 1.645,58 (magazzino-deposito);

- Foglio 14, P.lla 2663, sub 2, Cat. C/2, cl. 1, Consistenza 365 mq, Sup. catastale 397 mq., Rendita € 810,58 (magazzino-deposito);

- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 3, Cat. C/2, cl. 1. Consistenza 728 mq. Sup. catastale 799 mq., Rendita € 1.616,71 (magazzino-deposito);

- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 4, B.C.N.C. a tutti i sub. del mappale 2663 (corte-scala-  
accesso piano secondo e copertura piana-tettoia);

- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 5, B.C.N.C. a tutti i sub. del mappale 2662 e 2663  
(passaggio).

#### Catasto Terreni

- Foglio 14, P.IIa 2663, ENTE URBANO, sup. 2.256 mq. (terreno);

La ditta catastale risulta:

-

Si allegano visure storiche C.F. e C.T., planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni e mappa NCT.

Per quanto riguarda i regolamenti urbanistici è appena stata approvata Variante al Regolamento Unico Edilizio (RUE), con Delibera di Consiglio Comunale n. 58/2017 ed è in fase di pubblicazione nel BUR. L'immobile si trova in Ambito Specializzato Attività Produttive di cui l'art. 2.4.2 dell'allegato B pregresso PRG 98. L'art. 2.4.2. individua aree D3 – "Comparti Produttivi di Nuovo Impianto".

\* \* \*

#### §4) Verifica delle iscrizioni e trascrizioni.

Dalle visure effettuate risulta quanto segue:

- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 1 (magazzino-deposito)
- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 2 (magazzino-deposito)
- Foglio 14, P.IIa 2663, sub. 3 (magazzino-deposito)

- Foglio 14, P.lla 2663, sub. 4 (BCNC a tutti i sub del mappale 2662)
- Foglio 14, P.lla 2663, sub. 5 (BCNC a tutti i sub del mappale 2662 e 2663)
- Foglio 14, p.lla 2663, ENTE URBANO (terreno).

### TRASCRIZIONI

1. **TRASCRIZIONE** contro del 13.10.2016 - Reg. Part. 10728 - Reg. Gen. 16516 - PUBBL. UFF. UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 3808/2016 del 22.09.2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
FAV: Nuova Banca dell'Etruria e del Lazio spa  
CONT:  
GRAVA: Fabbricati in Gambettola  
F.14 n.2662/1, n.2662/2, n.2662/3, n.2662/4 F.14 n.2663/1, n.2663/2, n.2663/3  
F.14 n.2594 terreno (gia' n.2662 sul quale insiste il fabbricato n.2662)  
F.14 n.2595 terreno (gia' n.2663 sul quale insiste il fabbricato n.2663)

### ISCRIZIONI

2. **ISCRIZIONE** contro del 23.06.2011 - Reg. Part. 2227 - Reg. Gen. 10725 - PUBBL. UFF. SCOTTO DI CLEMENTE ROBERTO - Rep. 15862/8037 del 21.06.2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
FAV: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio  
CONT:  
IPO: E.3.200.000,00   SORTE: E.1.600.000,00  
DURATA: 17 anni  
GRAVA: Terreni in Gambettola  
F.14 n.2594-2595 (attualmente distinti al n.2662 e n.2663 sui quali sono stati costituiti i fabbricati n.2662 dal sub.1 al sub.7 e n.2663 dal sub.1 ai sub.5, vedi unita' immobiliare 4)
3. **ISCRIZIONE** contro del 13.09.2013 - Reg. Part. 2252 - Reg. Gen. 14647 - PUBBL. UFF. TRIBUNALE DI FORLI' - Rep. 1404/2013 del 05.09.2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO.

FAV: Romagna Est Banca di Credito Coop.vo

CONT:

IPO: E.400.000,00   SORTE:: E.202.177,51

GRAVA: Fra l'altro, di proprieta' della societa'

- Fabbricati in Gambettola F.14 n.2662/1, n.2662/2,  
n.2662/3, n.2662/4, n.2662/5

F.14 n.2663/1, n.2663/2, n.2663/3

- Porzioni di fabbricato in San Mauro Pascoli  
F.14 n.1206/6, n.1206/12 (vedute)

F.14 n.1206/10, n.1206/15

- Fabbricato in San Mauro Pascoli

F.13 n.92/1, n.734, n.1130/1, n.1130/2, n.1130/3 (ora  
n.92/2, n.92/3, n.92/4, n.92/5

e n.92/6 interamente venduto)

- Porzioni di fabbricato in San Mauro Pascoli

F.14 n.1227/1, n.1227/14 (vendute)

- 2/13 su porzione di fabbricato in San Mauro Pascoli

F.14 n.1227/41 (venduta)

+ ANNOTAMENTI ART.715/28-04-2014, ART.2149/07-10-2015,  
ART.3279/11-11-2016 RESTRIZIONI BENI

Ipoteca cancellata dagli immobili distinti al

F.14 n.1206/12 e n.1206/6 (venduti)

F.13 n.92/2, n.92/3, n.92/4, n.92/5 e n.92/6 (venduti)

F.14 n.1227/14 e n.1227/1 (venduti)

+ ANNOTAMENTO ART.2086/15-06-2017 RESTRIZIONE BENI

Ipoteca cancellata da beni di [REDACTED]

4. ISCRIZIONE contro del 09.03.2015 - Reg. Part. 510 - Reg. Gen. 3196 -

PUBB. UFF. TRIBUNALE DI RIMINI - Rep. 1216/2014 del 28.10.2014

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Grava beni venduti e porzioni ancora in proprieta' ma ristrette dalla suddetta ipoteca con annotamento art.2148/07-10-2015 (ipoteca cancellata, fra l'altro, dai fabbricati distinti al F.14 n.2662/1-2-3-4-5 e n.2663/1-2-3 e dalle porzioni distinte al F.14 n.1206/10-15)

\* \* \*

#### §5) Stato di possesso degli immobili.

L'immobile oggetto della presente stima è attualmente in possesso  
della curatela.

\* \* \*

#### §6) Precedenti autorizzativi.

1. P.G. 12702 (protocollo generale) del 30.09.2010 rilascio Permesso di Costruire n. 12/10 del 30.09.2010 ad \_\_\_\_\_ per costruzione di nuovo fabbricato artigianale compreso nel comparto di espansione "D3" posto in località Bulgaria, in prossimità di via Loreto e in adiacenza al PIP di via Europa-via Loreto, lotto n. 2.
2. P.G. 8340 del 10.06.2011 denuncia inizio lavori con inizio il 16.06.2011.
3. P.G. 6753 del 02.05.2013 SCIA n. 92 del 2013 di Variante non sostanziale in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 12/10.
4. P.G. 75047 del 26.04.2010 veniva rilasciato il Nulla Osta da parte di HERA per la richiesta di allaccio del fabbricato.

**Alla data odierna, per il fabbricato di cui alla presente, non è stato comunicato il fine lavori e richiesto il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.**

#### **§7) Conformità della situazione catastale e urbanistica**

La rappresentazione delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali è conforme, considerata la scala di rappresentazione, i piccole ridimensionamenti interni dei locali eccedenti la tolleranza del 2% non sono rilevabili.

Dal rilievo sul posto sono state rilevate delle lievi difformità nelle quote planimetriche, eccedenti la tolleranza del 2% e un diverso spessore di alcune pareti. Occorre procedere con una pratica edilizia a Sanatoria che può essere fatta per ogni unità immobiliare o, essendo il titolo edificatorio unico, anche per tutte le unità presenti. Per la stima del valore del bene si è optato per procedere con la pratica in sanatoria per ogni unità immobiliare.

**Sub. 3:**

**Superfici commerciali**

Le superfici commerciali, vengono calcolate al 100% comprese le pareti perimetrali.

Il valore del terreno viene considerato al 10% solo dell'area scoperta.

Superficie piano terra e primo: **mq. 815,10**

Area scoperta: **mq. 459,65**

Il tutto per le seguenti superfici commerciale omogenee:

**Area scoperta: mq. 45,96**

**Superficie piano terra e primo: mq. 815,10**

**Valore di mercato unitario**

Vengono di seguito analizzate le caratteristiche dell'immobile.

Nel caso specifico, considerato le *caratteristiche estrinseche* quali:

- tipologia: artigianale, deposito-magazzino;
- ubicazione: si raggiunge velocemente la SS 9 Emilia, l'autostrada A14 e la superstrada E45;



- stato conservativo delle facciate e della copertura : buono. la guaina presente in copertura andrebbe ripresa;

- funzionalità : buona;

- stato conservativo : buono;

- grado di finitura : buono;

il sottoscritto, tenuto conto della attuale e profonda crisi del mercato immobiliare e della scarsa appetibilità di immobili con simili caratteristiche, ritiene opportuno applicare i seguenti valori di mercato unitari:

Superficie commerciale del bene: mq. 861.06 x €/mq. 500,00 = € 430.530,00.

Occorre considerare che il bene non ha ancora ottenuto il certificato di agibilità, come sopra indicato, e necessita di pratica edilizia per regolarizzare le lievi difformità riscontrate (spese tecniche urbanistiche).

Sulla base di quanto sopra esposto, il sottoscritto è in grado di stimare il valore complessivo del bene, al valore di libero mercato, in complessivi €. 410.000,00 (euroquattrocentodiecimila/00).

\* \* \*

#### **§10) Elementi utili per le operazioni di vendita**

In maniera sintetica l'immobile può essere descritto come segue.

Immobile destinato urbanisticamente a "capannone artigianale. Deposito/magazzino con uffici", posto nel Comune di Gambettola - località Bulgaria, via E. Lorenzini, a 10 km. dalla E45 Roma Ravenna e dal casello autostradale, e a 9 km. dalla SS16 Adriatica.

È costituito da un capannone artigianale che si sviluppa per due piani

-Arch. Enrico Ghiselli-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

e corte esterna, della superficie di mq. 416.52/861.06 commerciali.

Si allegano in copia e ne costituiscono parte integrante i seguenti documenti:

1. Provvedimento di incarico del 09.11.2017.
2. Visure e planimetrie catastali.
3. Visure Ipocatastali.
4. Documentazione fotografica.
5. Planimetria generale.

Cesenatico li, 16 febbraio 2018

Il Tecnico

Arch. Enrico Ghiselli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 