

*Ing. Strada Michela*

Via San Benedetto 3 Cesenatico FC – tel 345 8586063

michela.strada@ingpec.eu STR MHL 79T47 C573N

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

**Esecuzione immobiliare R.G. n.157/2023**

promossa da



contro



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. DANILO MAFFA**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI**

**C.T.U. Esperta designata: Ing. STRADA MICHELA**

**CUSTODE NOMINATA: Dott.ssa Alessandra Ascari Raccagni**



## **INDICE**

<b>QUESITO N 1</b>	<b>PAG 4</b>
<b>QUESITO N 2</b>	<b>PAG 5</b>
<b>QUESITO N 3</b>	<b>PAG 11</b>
<b>QUESITO N 4</b>	<b>PAG 12</b>
<b>QUESITO N 5</b>	<b>PAG 14</b>
<b>QUESITO N 6</b>	<b>PAG 14</b>
<b>QUESITO N 7</b>	<b>PAG 14</b>
<b>QUESITO N 8</b>	<b>PAG 14</b>
<b>QUESITO N 9</b>	<b>PAG 17</b>
<b>QUESITO N 10</b>	<b>PAG 17</b>
<b>QUESITO N 11</b>	<b>PAG 18</b>
<b>QUESITO N 12</b>	<b>PAG 18</b>
<b>QUESITO N 13</b>	<b>PAG 20</b>
<b>QUESITO N 14</b>	<b>PAG 21</b>
<b>QUESITO N 15</b>	<b>PAG 22</b>
<b>QUESITO N 16</b>	<b>PAG 22</b>
<b>QUESITO N 17</b>	<b>PAG 22</b>
<b>QUESITO N 18</b>	<b>PAG 22</b>
<b>QUESITO N 19</b>	<b>PAG 23</b>
<b>QUESITO N 20</b>	<b>PAG 23</b>
<b>QUESITO N 21</b>	<b>PAG 25</b>
<b>QUESITO N 22</b>	<b>PAG 25</b>
<b>QUESITO N 23</b>	<b>PAG 26</b>
<b>QUESITO N 24</b>	<b>PAG 26</b>
<b>QUESITO N 25</b>	<b>PAG 26</b>
<b>QUESITO N 26</b>	<b>PAG 27</b>
<b>QUESITO N 27</b>	<b>PAG 27</b>
<b>QUESITO N 28</b>	<b>PAG 27</b>
<b>QUESITO N 29</b>	<b>PAG 27</b>
<b>QUESITO N 30</b>	<b>PAG 27</b>
<b>QUESITO N 31</b>	<b>PAG 28</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>PAG 29</b>





La sottoscritta Dott. Ing. Strada Michela, residente in Cesenatico (FC), via V. San Benedetto 3, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n.2321, nominata in data 23/12/2023, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 27/12/2023 dal G.E. Dott. DANILO MAFFA, depositato Verbale di Accettazione Incarico e Giuramento in data 03/01/2024 (data udienza fissata al 25/11/2024), visti i quesiti a cui l'Esperta dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici e debito sopralluogo, relaziona quanto segue:

*1) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, la debitrice 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 la debitrice 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 degli immobili stessi;*

In data 28/06/2024, ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato all'indirizzo rilevato agli atti e al liquidatore e custode per conoscenza, in cui li avvisavo della nomina della sottoscritta nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.157/2023, dell'inizio delle operazioni peritali e fissavo per il giorno **29/07/2024** alle ore 15:00 la data del sopralluogo.

[REDACTED]

Alle ore 15:00 circa del giorno indicato nella comunicazione inviata, non è stato possibile eseguire il sopralluogo delle unità oggetto di procedura.

Erano presenti: la sottoscritta C.T.U. e la custode nominata.

Essendo oggetto di stima un terreno sul quale non insistono fabbricati di alcun tipo, ed essendo l'area recintata con barriere di cantiere removibili, ho effettuato agevolmente l'accesso.

L'accesso alla cabina elettrica, alla data odierna, non è ancora stato possibile in quanto né il liquidatore né il custode sono in possesso delle chiavi di ingresso. La società Enel, contattata tramite PEC in data 01/09/2024 riferisce attraverso pec di non avere chiavi a disposizione (**allegato 02**).

E' parere dell'esperta che l'accesso a tale manufatto sia irrilevante ai fini della stima. Le operazioni peritali sono terminate alle ore 15.40 circa.



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;*

## LOTTO UNICO

Oggetto di pignoramento sono: un lotto di terreno edificabile, privo di manufatti di qualunque tipo e genere identificato al Catasto Terreni del Comune di Gatteo al F. 13 particella 1431, e l'adiacente particella con soprastante manufatto adibito a cabina elettrica identificata al Catasto Terreni al F.13 particella 1432.

Le due particelle sono ubicate nella zona centrale di Gatteo, in via San Rocco.

La cabina risulta priva di numerazione civica.

Alla data del sopralluogo (29/07/2024), la particella 1431 (di notevoli dimensioni) risultava incolta, con erbacce e sterpaglie, mentre il manufatto risultava non accessibile.

### 2.1) IDENTIFICAZIONE

Dall'esame delle visure catastali, si evince che la proprietà dei beni oggetto del pignoramento è la seguente:

Comune di Gatteo – Foglio 13

Particella 1431 - [REDACTED] (soggetto esecutato) [REDACTED]

**PROPRIETA' per la quota di 1/1**

Particella 1432 - [REDACTED] (soggetto esecutato) [REDACTED]

**PROPRIETA' per la quota di 1/1**

### 2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Il compendio oggetto di procedura è costituito da un lotto di terreno edificabile, privo di costruzioni e manufatti ed un piccolo appezzamento di terreno con un soprastante manufatto avente destinazione di cabina elettrica. Entrambi risultano censiti nel comune di Gatteo, nel seguente modo:

#### Catasto Fabbricati

-**Foglio 13, Particella 1431, senza subalterni**, categoria F/1, consistenza 7.810,00 mq.

-**Foglio 13, Particella 1432, senza subalterni**, categoria D/1, consistenza assente, Rendita Catastale € 24,00, piano T, via San Rocco;

\*\*\*\*\*

#### Catasto Terreni:

-**Foglio 13, Particella 1431**, ente urbano, 7.810 mq

-**Foglio 13, Particella 1432** ente urbano, 13 mq

#### Ditta attualmente intestata al Catasto Fabbricati (C.F.):

[REDACTED]  
PROPRIETA' PER 1/1

#### Confini:

Al Catasto Terreni: la particella 1431, confina: a Nord con la particella 1432 e con la strada comunale via San Rocco, ad Est con la particella 832, a Sud con le particelle 834, 833 e 1400; e ad Ovest con la Strada Provinciale n° 33 "Gatteo".



Salvo se e/o forse altri.

**Si allegano:** estratto di mappa C.T. **allegato 03**), visure storiche PARTICELLA 1431 (**allegato 04**), visura storica PARTICELLA 1432 con planimetria catastale (**allegato 05**).

Come si evince dalla documentazione fotografica, non risulta alcun manufatto sulla particella 1431.

**Osservazione:** In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato che il manufatto insistente sulla particella 1432 risultava rappresentato graficamente sulla mappa catastale in maniera difforme rispetto allo stato dei luoghi, pertanto ha provveduto ad aggiornare catastalmente la difformità rilevata attraverso la redazione e presentazione di Tipo Mappale e doc.fa. (**allegato 6**).

La scrivente è inoltre venuta a conoscenza di una ordinanza rilasciata dalla Polizia Locale del Comune di Gatteo che intima la pulizia dell'area da sterpaglie per motivi di pubblica igiene. (**allegato 7**)

Non è dato sapere, ad oggi, se e quando è stata effettuata ed in quali tempistiche ed intervalli di tempo.

Il taglio dell'erba e la pulizia del lotto hanno un costo stimato di € 1.046,76 Iva compresa calcolato sulla base del Prezziario della Regione Emilia Romagna anno 2024. (**allegato 7**)

Il corpo di fabbrica con civico 10H della Via San Rocco, (vedi foto), risulta realizzato sulla particella 369 di altra proprietà non oggetto della presente procedura. (**allegato 08**). **La porzione di fabbricato con velatura rossa è oggetto di procedura e risulta insistente sulla particella 1432.**





## 2.3) CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

\*\*\*\*\*

**Dati anagrafici dell'impresa esecutata indicati nel pignoramento:**

### NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO R.G.21770 R.P.15435 del 14/12/2023

**I dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.**

RISULTA VERIFICATA LA CORRISPONDENZA AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON QUELLI RILEVATI DALLA SCRIVENTE.

## 2.4) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione edificabile non urbanizzato di complessivi mq 7.823 catastali. Il terreno è ubicato in Comune di Gatteo, avente accesso dalla via San Rocco tramite varco delimitato da pannelli da cantiere amovibili. Lateralmente si affaccia alla Strada Provinciale 33. Il lotto è facilmente accessibile e raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati, essendo servito da arterie stradali di medio/grande importanza in buono stato manutentivo e conservativo. E' situato altresì nei pressi del Casello Autostradale denominato "Valle del Rubicone" (circa 1,2 km in linea d'aria).

Il terreno è conformato in un unico blocco ed è recintato in parte con pannelli grigliati in metallo appoggiati su basi di cls ed in parte con lastre prefabbricate in cemento con soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. La scrivente intende precisare che il terreno, oggetto della presente procedura, in loco è di fatto unito al terreno confinante di altra proprietà (particelle n° 1399 e 1400). Anche la recinzione quindi sopradescritta ingloba le due o più proprietà – sia quella oggetto di procedura che quella confinante. Il terreno ha una conformazione planimetrica di tipo regolare e un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante.

Il tessuto urbanistico circostante è di tipo prevalentemente residenziale con la presenza di attività commerciali.

In sede di sopralluogo si è verificata la presenza di una cabina elettrica insistente sulla particella 1432 mentre la particella 1431 risulta priva di fabbricati.

*Non risultano visivamente accertati particolari materiali vari e/o scarti di vario genere. A riguardo infatti la scrivente non ha eseguito analisi e/o sondaggi di nessun genere sul terreno al fine di verificare e/o accertare eventuali materiali presenti nel sottosuolo.*

Il terreno, salva la porzione occupata dalla cabina, risulta incolto con erba spontanea.

Urbanisticamente, dalle ricerche eseguite dalla scrivente, la proprietà ricade entro il perimetro del Piano di Inquadramento Urbanistico Edilizio di Iniziativa Privata comprensorio B4, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gatteo n° 69



del 28/07/2006, disciplinato mediante Convenzione redatta dal dott. Notaio D'ausilio Alfredo del 29/08/2006 repertorio 126.753 trascritta il 19/09/2006 art 11.520 (**allegato 23**). Successivamente è stata oggetto di atto del Consiglio Comunale del Comune di Gatteo n° 56 del 02/08/2011 per approvazione di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Il progetto attualmente approvato prevede sull'area una **capacità edificatoria massima di 3.700,00 mq di residenziale, e di 1.000,00 mq commerciali suddivisi in 650,00 mq (commerciale al dettaglio) C1 e 350,00 mq (esercizio pubblico) C2.**

La scrivente ritiene di puntualizzare alcuni punti presenti nella convenzione originaria e relativa modifica (delle quali si consiglia comunque una totale attenta analisi e lettura comprensiva degli allegati delle stesse). I punti che si ritengono degni di nota sono:

- la futura cessione dell'area della particella n°369 del medesimo foglio, da parte di Enel S.P.A. al futuro acquirente del lotto, previa demolizione del manufatto a carico di quest'ultima
- a carico del futuro acquirente risultano anche le opere di urbanizzazione primaria del lotto come definite dagli elaborati tecnici, poi in cessione a titolo gratuito al Comune di Gatteo

## **2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lato Nord





Lato ovest



Lato est



*3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata 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*

### **3.1) PROPRIETA'**

L'intero compendio pignorato, identificato al foglio 13 del Comune di Gatteo particelle 1431 e 1432, risulta in capo a [REDACTED]

### **3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL' ESECUTATO**

Il titolo di provenienza è il seguente:

-atto di vendita del Notaio Dr.Ciro Graziano Seripa, Rep. n.5217 Raccolta n. 3167 del 02 agosto 2010, registrato a Cesena in data 11/08/2010 al n.7663 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Forlì in data 11/08/2010 art 9085, con il quale [REDACTED] acquista [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 1/1 delle particelle identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13, particelle 1431 e 1432.

(vedasi allegato 09)

### **03.2.2) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nel succitato atto **non risultano** riportati **ulteriori** vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente, oltre a quelli in esso elencati.

### **3.3) TITOLI ANTECEDENTI A COPERTURA DEL VENTENNIO**

-atto di vendita del Notaio Dr. D'ausilio Alfredo, Rep. n.120151 Raccolta n. 15242 del 08 febbraio 2005, registrato a Cesena in data 22/02/2005 al n.863 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Forlì in data 25/02/2005 al n 2224, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] acquista [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 1/1 delle particelle identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13, particella 194.

(vedasi allegato 10)

-atto di vendita del Notaio Dr. Giunchi Paolo, Rep. n.2712 Raccolta n. 1122 del 21 luglio 1977, registrato a Cesena in data 09/08/1977 al n.2552 e trascritto presso l'ufficio ipoteche di Forlì in data 19/08/1977, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] acquista [REDACTED] a piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13, particella 730 e al Catasto Terreni Foglio 13 particelle 272 e 194.

(vedasi allegato 11)



## **Chiarimenti in merito alla corrispondenza particellare degli atti**

Particelle originarie Foglio 13 Comune di Gatteo

Catasto Terreni particella 730 - Catasto Fabbricati particelle 272 e 194

(variazione toponomastica del 2003 pratica FO0259848 e rettifica identificativo catastale per collegamento a catasto terreni pratica 27721)

Le particelle sopraindicate vengono unificate alla particella 194

In data 23/06/2010 con pratica FO0116990 la particella originaria identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 13 particella 194 viene frazionata nelle due particelle oggetto di stima: la 1431 (mq 7.810) e la 1432 (mq 13) del foglio 13 del Comune di Gatteo.

*4) accerti se gravano sui beni iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, 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 di cui all'art. 567, co. 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'esecutata sui beni pignorati;*

Per le particelle in oggetto, risulta prodotta la Certificazione Notarile del Notaio Avv. Niccolò Tiecco di Perugia, datata 20/12/2023 (**allegato 12**)

Nel "quadro sinottico della provenienza nel ventennio", vengono citati gli atti coprenti il ventennio antecedente.

L'Esperta Stimatrice, in data 03/07/2024 ha provveduto ad eseguire la ricerca e la verifica delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, per identificativo catastale attuale delle particelle pignorate in considerazione anche dei precedenti mappali soppressi (**vedasi allegato 13**).

Dalla ricerca è emerso:

- **nel certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale del Notaio Dott. Niccolò Tiecco è presente un errore sui dati dell'atto di compravendita.**

**I dati corretti sono i seguenti**

atto di vendita del Notaio Dr. Giunchi Paolo, Rep. n.2712 Raccolta n. 1122 del **21 luglio 1977**, registrato a Cesena in data 09/08/1977 al **n.2552** e trascritto presso l'ufficio ipoteche di Forlì in data 19/08/1977, con il quale

acquista la piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo al Foglio 13, particella 730 e al Catasto Terreni Foglio 13 particelle 272 e 194.

- che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà per i diritti di 1/1 di piena proprietà; e che a tutto il 03/07/2024.



Dall'ispezione [redacted] (allegato 25) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Dall'ispezione eseguita per identificativo catastale sia delle particelle attuali sia di quelle precedenti (allegato 13) sono state confermate le formalità sopra indicate.

I dati catastali indicati nell'atto di Pignoramento sono corretti e **corrispondono a**



quelli indicati nella Nota di Trascrizione del medesimo atto.

**5) *prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;***

La scrivente ha estratto copia dell'estratto di mappa catastale della proprietà e della planimetria della particella 1432 (aggiornata dalla scrivente al fine di renderla conforme allo stato dei luoghi), tramite la piattaforma telematica "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, di cui si allega copia.

**(vedasi allegato 3 e 5)**

**6) *dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);***

Visto l'atto di provenienza e l'attuale situazione risultante in Catasto, per terreni e fabbricato, all'Esperta Stimatrice non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**7) *referisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutata, 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 precisare 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 allegli tutti i documenti rinvenuti.***

La scrivente ha provveduto ad effettuare, presso l'Agenzia delle Entrate, in data 05 agosto 2024, la verifica di eventuali contratti di locazione e/o similari in essere relativi alle particelle pignorate con esito *negativo*.

**(vedasi allegato 15).**

Alla data del sopralluogo la proprietà era in stato di abbandono sia per quanto riguarda il terreno (incolto) sia per quanto riguarda il manufatto ad uso cabina elettrica, (chiusa a chiave).

**VALORE LOCATIVO**

In base alle quotazioni medie degli affitti per terreni coltivabili e/o da adibire a pascolo si ritiene congruo per la proprietà un valore locativo mensile pari a 500,00 € (6.000,00 € annui) tenendo conto dell'attuale stato del bene.

**8) *provveda a verificare, anche mediante 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;*

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

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli, oltre quelli gravanti sulle particelle rinvenienti negli atti che ricoprono il ventennio e che hanno conferito la proprietà al soggetto esecutato e precedenti proprietari, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

La proprietà è altresì soggetta ai vincoli, alle limitazioni e indici previsti da convenzione edilizia art 11.520 del 19/09/2006 (**allegato 23**) e successivo atto di modifica art 1.707 del 09/02/2012 (**allegato 24**) nonché all’atto del Consiglio Comunale del Comune di Gatteo n° 56 del 02/08/2011 (**allegato 16**).

### **8.2) VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI**

In riferimento alle tavole urbanistiche, l’intero compendio, non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali (vincoli paesistici e/o storico artistici) e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale** (prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004), comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'Esperta stimatrice, ed anche in riferimento a quanto la stessa scrivente ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

L'area oggetto di stima risulta essere AREA INTERCLUSA IN TERRITORIO URBANIZZATO CON VINCOLO EDIFICATORIO.

Nel 2006 venne approvato con Delibera C.C. n 69 del 28/07/2006, nelle due particelle oggetto di stima, il PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA relativo alla zona urbanistica B4 (art 18 “Accordi con i privati” legge 20 del 24 Marzo 2000) sottoscritto dal Comune di Gatteo e dalla ditta Cassiopea srl. Tale accordo prevedeva la realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio alimentare (convenzione urbanistica registrata con atto del notaio D’ausilio Alfredo di Savignano sul Rubicone in data 29/08/2006 rep 126753/17489) (**allegato 10**).

Tale Piano Particolareggiato aveva ottenuto il permesso di costruire n°51 in data 23/12/2006 ed era relativo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto.

Tali opere non sono state realizzate e sono state poste a carico dei nuovi soggetti attuatori del Comparto in data 02/08/2011 con Delibera di Consiglio Comunale n 56 (**allegato 16**). In tale Delibera viene preso atto del passaggio di proprietà dell’area [REDACTED] e viene approvata la prima variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla zona B4 edificata di ristrutturazione urbanistica ubicata in via San Rocco angolo via Secondo Casadei. Tale Delibera approva anche lo schema di variante della Convenzione urbanistica (**allegato 16**).

Nell’atto di Compravendita del Notaio Seripa del 2010 più volte sopracitato, all’art 6 si prende atto che l’attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto dovrà avvenire entro 10 anni dalla data di approvazione del piano stesso. Tale scadenza risultava quindi essere identificata alla data del 01/08/2021.

A seguito dell’approvazione della Legge 98/2013 “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia” denominato anche “Decreto del Fare” art 30 comma 3 bis (*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi*



*similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.) viene prorogata la validità di questa tipologia di Piani per anni 3, portando la scadenza alla data del 01/08/2024.*

Il successivo Decreto Renzi, convertito poi nella Legge 120 dell'11 settembre 2020 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (*Decreto Semplificazioni*)", cita all'art 10 comma 4 bis "4-bis. *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, prorogando per ulteriori 3 anni la validità del sopracitato Piano Particolareggiato, portandone così la scadenza alla data del 01/08/2027.*

A seguito dell'approvazione del Decreto Legge n°198/2022 cd. "Milleproroghe", come convertito dalla Legge 14/2023, viene prorogata in maniera straordinaria il termine dei permessi di costruire, delle Scia e delle convenzioni urbanistiche, già prevista dall'art. 10-septies del Decreto Legge 21/2022, per ulteriori due anni (art 10 comma 11-decies) portando così **la scadenza di validità della convenzione alla data del 01/08/2029.**

Fino all'approvazione del PUG non è possibile presentare nuovi piani o richiedere varianti. Eventuali vincoli ulteriori potranno essere contenuti nel PUG.

Il progetto attualmente approvato prevede una **capacità edificatoria massima di 3.700,00 mq di residenziale, e di 1.000,00 mq commerciali suddivisi in 650,00 mq (commerciale al dettaglio) C1 e 350,00 mq (esercizio pubblico) C2.** (allegato 17 pagina 13).



### **8.3) VERIFICA DI APPARTENENZA AD AREE COINVOLTE DA EVENTI DI DISSESTO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO A SEGUITO DELL'ALLUVIONE DEL MAGGIO 2023**



Si è inoltre effettuata la verifica del posizionamento dell'area identificata in ROSA in riferimento alle mappe rese disponibili dall'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna

(Versione 03 aggiornata al 18/04/2024 al seguente link <https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/approfondimenti/emergenza-maggio-23/emergenza-rer-maggio-2023-servizi>) degli eventi alluvionali avvenuti tra il 2-4 maggio 2023 e tra il 16-17 maggio 2023.

Come si può evincere l'area non è risultata interessata da allagamenti; ne consegue che tale area è libera dai vincoli indicati al Par. 7.1.4 e seguenti del Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po n. 32 del 06 maggio 2024 - "Art. 65, comma 7 e art. 68, comma 4ter del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. Adozione di misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico ed idrogeologico nella Regione Emilia-Romagna nel mese di maggio 2023 ed individuate dal piano speciale preliminare redatto ed approvato in conformità all'art. 2, comma 3 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario alla ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche n. 22 del 13 febbraio 2024".



L'AREA NON E' STATA INTERESSATA DA ALLAGAMENTI DELL'ALLUVIONE DEL MAGGIO 2023 E NON HA QUINDI VINCOLI DI EDIFICABILITA' AI SENSI DEL DECRETO DEL SEGRETARIO DELL'AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO N 32 DEL 06/04/2024).

### **08.3) VINCOLI di P.R.G. – R.U.E.**

La tipologia di eventuali e futuri interventi edilizi sarà soggetta al rispetto delle normative vigenti alla data di intervento, oltre ai vincoli e limitazioni di cui alle convenzioni edilizie sopra indicate e alla Variante di Piano (**allegati 16-23-24**).

*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;*

La proprietà non è soggetta ai vincoli di cui sopra menzionati.

*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;*

Considerata la tipologia del bene (terreno in stato di abbandono e cabina elettrica, anch'essa in stato di abbandono), le dimensioni e la conformazione, le spese di gestione sono esclusivamente quelle di manutenzione-pulizia dell'area e del mantenimento della cabina presente con un costo stimato in € 3.000,00 annui, al netto di imposte comunali e/o altro titolo.

**Non Risultano procedimenti giudiziari in corso**, relativi alla proprietà pignorata. Se non un'ordinanza per richiedere il taglio dell'erba con successivo solleccito con pec in data 04/08/2024. (**allegato 22**)

*11-12) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica degli immobili pignorati, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;*  
*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;*

Presso l'ufficio Pianificazione urbanistica dell'Unione dei Comuni Rubicone Mare è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica della proprietà che è stato rilasciato dall'ufficio preposto in data 28/08/2024 n° 126/2024 (**allegato 18**) dal quale risulta che da PSC la proprietà ricade all'interno della scheda d'ambito n° 14-ambiti per nuovi insediamenti A-12 dell'elaborato C2.

Dal medesimo certificato risulta quanto di seguito riportato:

-le particelle pignorate n 1431 e 1432, censite al foglio 13 presentano i seguenti vincoli nel PSC - Piano Strutturale Intercomunale che identificano le due particelle





PARTE II Norme- elaborato B.2

VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE (elaborato cartografico VINC\_2a )

Foglio	Particelle	VINCOLO/TUTELA	Normativa
13	1.431	Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità <i>depositi alluvionali terrazzati</i>	Derivazione PTCP art. 27
	1.432		Derivazione PTCP art. 28

VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE (elaborato cartografico VINC\_2b)

Foglio	Particelle	VINCOLO/TUTELA	Normativa
13	1.431 1.432	Aree di potenziale allagamento	PAI art.6
		Alluvioni frequenti	Consorzio di Bonifica della Romagna- PGRA (Reticolo Secondario di Pianura)

VINCOLI E LIMITI DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE (elaborato cartografico VINC\_3)

Foglio	Particella	VINCOLO/TUTELA	Normativa
13	1.431	(Parte) Fasce di rispetto delle infrastrutture stradali	RUE Parte VI Titolo IV

PARTE III Norme- elaborato B.2

CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI (elaborato cartografico B.3)

Foglio	Particelle	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
13	1.431	7.810,00	A12 - Ambiti per nuovi insediamenti	Parte III Titolo X
	1.432	13,00		

*Le medesime Particelle ricadono all'interno della Scheda d'ambito n.14 - Ambiti per nuovi insediamenti A-12 dell'elaborato C.2.*

*Nell'ambito della presente certificazione si richiama quanto previsto dall'articolo 4 della legge regionale n. 24 del 2017.*

Per quanto riguarda invece il RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio abbiamo i seguenti vincoli

Norme- elaborato R.A

Cartografia- elaborato R.B.2

Foglio	Particelle	Superficie	Destinazione urbanistica	Normativa
13	1.431	7.810,00	Tessuti pianificati	Parametri specifici ambito Parte I Titolo II Parte VII Art.7.1
	1.432	13,00		

**(vedasi allegato 18)**

Sulla particella 1432 è presente un fabbricato che in base ai titoli edilizi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gatteo ha una destinazione d'uso a cabina elettrica.

Si fa presente che il medesimo fabbricato, come da convenzione sottoscritta con il Comune di Gatteo, dovrà essere demolito.



*13) per i fabbricati, verifichi, la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui sono soggetti i beni; in mancanza di tali prescrizioni, dica se i beni siano condonabili 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;*

### **13.1) FABBRICATI**

La scrivente non ha rilevato fabbricati nella particella 1431 mentre ha rilevato un fabbricato di antica costruzione nella particella 1432 oggetto di stima.

Tale fabbricato è stato regolarmente realizzato mediante licenza di costruzione n° 55 rilasciata dal Comune di Gatteo in data 14 aprile 1969 (**allegato 21**) e risulta esternamente conforme a quanto presente in loco.

### **13.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE R.U.E. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Si rimanda al punto 11 che identifica le due particelle facente parti della scheda d'ambito 14 del Comune di Gatteo.

**(vedasi allegato 19)**

Si fa presente che la destinazione urbanistica e le norme tecniche attualmente applicabili dovranno essere comunque analizzate in sede di presentazione di atti autorizzatori alla costruzione ed edificazione del lotto, per cui non è da escludere la possibilità che quanto fin qui relazionato possa, in futuro, anche non essere più condiviso e di conseguenza non approvato dai funzionari preposti.

L'informativa prudenziale si riferisce a **tutto quanto sopra esposto** giacchè ampio potere discrezionale, nel merito, è lasciato alle varie Amministrazioni e per esse ai vari funzionari preposti di volta in volta all'esame delle singole pratiche presentate.

Per questi motivi, la scrivente **non si assume** alcuna responsabilità, in ordine di possibili sviluppi positivi e/o negativi ed al buon esito e conferma circa le ipotesi sopra descritte.

**Non risultano** all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento alla proprietà pignorata e nemmeno 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;*

Sulla proprietà non risultano opere, fabbricati, manufatti privi di titolo autorizzativo per i quali sia necessaria la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria e/o opere di messa in pristino. l'unico fabbricato presente (cabina elettrica particella 1432) è regolarmente autorizzato da titolo edilizio n°55 del 14/04/1969 (**allegato 21**).



**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;**

Dalle informazioni assunte non risultano gravami del tipo indicato.

**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;**

La sottoscritta Esperta Stimatrice, comunica che trattandosi di lotti di terreno non sono soggetti ad APE. E' presente solo una cabina elettrica di remota costruzione che risulta esente dall'obbligo di dotazione di APE.

**17) ove gli immobili pignorati 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;**

E' presente una vetusta cabina elettrica nella particella 1432, non soggetta ad APE in quanto esente dall'obbligo di acquisizione della sopracitata attestazione poichè non rientrante nella definizione "comune di edificio" ma facente parte dei locali esenti in quanto non abitabili o non adatti ad ospitare persone per lunghi periodi.

**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);**

La proprietà immobiliare pignorata risulta censita sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati del Comune di Gatteo. Non si è pertanto reso necessario redigere e presentare pratiche di accatastamento.



*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);*

La situazione catastale agli atti, dalle verifiche eseguite dalla scrivente, non è risultata corretta e/o aggiornata per quanto riguarda il fabbricato insistente sulla particella 1432 poichè il posizionamento del fabbricato non era conforme a quanto presente realmente in loco. A riguardo quindi si è provveduto, previo rilievo topografico, a redigere e presentare tipo mappale prot n° 2024 FO 0093905/2024 il tutto al fine di rendere conforme lo stato dei luoghi alla situazione catastale.

*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);*

### **20.1) CRITERI ADOTTATI**

Secondo le regole generali di valutazione di un bene immobile si intende per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data da valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione tiene conto delle condizioni del bene e della destinazione urbanistica e delle potenzialità edificatorie indicate in convenzione.

Vista la tipologia del bene, la scrivente Esperta Stimatrice, al fine di determinare l'attuale valore venale della proprietà procederà all'esecuzione di due stime con diversa metodologia.

La prima in base ai valori IMU determinati dal Comune di Gatteo e la seconda usando il metodo di trasformazione.

### **20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, operatori del settore costruttori, dal valore definito dal PSC vigente fornitomi dagli uffici tributi del Comune di Gatteo e in base al prezzo della Camera di Commercio per i costi.



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

### *1° stima*

In base ai valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili approvati con Delibera di Consiglio Comunale di Gatteo n° 43 del 22/05/2019 allegato B

- **il prezzo applicato dal Comune ai fini della tassazione ai fini IMU è pari a € 108,86/mq per la particella 1431.**

- per il fabbricato iscritto all'urbano catastalmente identificato FG. 13 particella 1432 categoria catastale D01 si indica rendita di € 24,00. (allegato 20)

**€ 7.823,00 \* 108,86 €/mq = € 852.000,00**

Nella presente valutazione non viene preso in considerazione il manufatto cabina elettrica dal momento che non apporta alcun incremento del valore della proprietà considerando anche che, come da convenzione, dovrà essere demolito.

### *2° stima*

Questo metodo estimativo è il procedimento di stima per valori di trasformazione che risulta essere il più consono per beni immobili di questa tipologia oggetto di completa rigenerazione.

La stima tiene conto della possibilità edificatoria indicata nelle tavole di progetto allegate alla Variante di Piano e tiene conto dei meri costi di costruzione, urbanizzazione, spese tecniche, utile di impresa e altro onere necessario al fine di ottenere il valore finito utile del bene trasformato, equiparabile nel nostro caso al valore dell'area oggetto di procedura.

Alle singole destinazioni d'uso previste quindi si è attribuito un valore commerciale a nuovo reperito sul mercato immobiliare e in base alle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate, mentre per i costi in detrazione sono state prese le quantificazioni monetarie indicate in convenzione (per quanto riguarda gli oneri) i prezziari della Camera di Commercio Regionale (per il costo di costruzione) e in % per le spese tecniche, imprevisti, utile di impresa e pubblicità.

Quanto sopra quindi il valore del Costruibile finito sarà

Porzione residenziale	3.700,00 mq * 2.300,00 €/mq	8.510.000,00 €
Porzione commerciale	650,00 mq * 1.700,00 €/mq	1.105.000,00 €
Porzione esercizio pubblico	350,00 mq * 1.600,00 €/mq	560.000,00 €
<b>TOTALE VALORE BENE TRASFORMATO</b>		<b>10.175.000,00 €</b>

In detrazione

Costi di costruzione, demolizione cabina, utile di impresa, oneri di urbanizzazione e altri oneri come da convenzione, spese tecniche, spese generali e oneri finanziari

**- 7.537.100,00 €**

**VALORE TRASFORMAZIONE**

**€ 2.637.900,00 €**

### **CONSIDERAZIONI**

La sottoscritta scrivente ritiene congruo, per tutte le considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, come valore del bene la media delle due stime sopra descritte per cui pari a

**€ 1.744.950,00**



viene poi detratto il 10%

€ 1.586.318,18

per cui il valore venale alla presente data, alle condizioni sopra elencate e alle disposizioni urbanistiche vigenti risulta essere pari ad € **1.586.318,18**.

**VALORE DI STIMA € 1.586.318,18.**

***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 conguagli 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;***

Non si pone il problema di una divisione in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

***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;***

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione edificabile non urbanizzato di complessivi mq 7.823 catastali, identificato come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 13, Particella 1431, senza subalterni, categoria F/1, consistenza 7.810,00 mq.
- Foglio 13, Particella 1432, senza subalterni, categoria D/1, consistenza assente, Rendita Catastale € 24,00, piano T, via San Rocco;

Catasto Terreni:

- Foglio 13, Particella 1431, ente urbano, 7.810 mq
- Foglio 13, Particella 1432 ente urbano, 13 mq

Il terreno è ubicato in Comune di Gatteo, avente accesso dalla via San Rocco tramite varco delimitato da pannelli da cantiere amovibili. Lateralmente si affaccia sulla Strada Provinciale 33. E' situato altresì nei pressi del Casello Autostradale denominato "Valle del Rubicone" (circa 1,2 km in linea d'aria).

Il terreno è conformato in un unico blocco ed è recintato in parte con pannelli grigliati in metallo appoggiati su basi di cls ed in parte con lastre prefabbricate in cemento con soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro. Il terreno in loco è di fatto unito al terreno confinante di altra proprietà (particelle n° 1399 e 1400). Anche la recinzione quindi sopradescritta ingloba le due o più proprietà – sia quella oggetto di procedura che quella confinante.

In sede di sopralluogo si è verificata la presenza di una cabina elettrica insistente sulla particella 1432 mentre la particella 1431 risulta priva di fabbricati.



Non risultano visivamente accertati particolari materiali vari e/o scarti di vario genere. Il terreno, salva la porzione occupata dalla cabina, risulta incolto con erba spontanea.

Urbanisticamente la proprietà ricade entro il perimetro del Piano di Inquadramento Urbanistico Edilizio di Iniziativa Privata comprensorio B4, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Gatteo n° 69 del 28/07/2006, disciplinato mediante Convenzione redatta dal dott. Notaio D'ausilio Alfredo del 29/08/2006 repertorio 126.753 trascritta il 19/09/2006 art 11.520 (**allegato 23**). Successivamente è stata oggetto di atto del Consiglio Comunale del Comune di Gatteo n° 56 del 02/08/2011 per approvazione di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Il progetto attualmente approvato prevede sull'area una **capacità edificatoria massima di 3.700,00 mq di residenziale, e di 1.000,00 mq commerciali suddivisi in 650,00 mq (commerciale al dettaglio) C1 e 350,00 mq (esercizio pubblico) C2.**

**(vedasi allegato 17)**

Non ci sono omissioni fiscalmente rilevanti.

La proprietà risulta regolare sia ai fini edilizi che catastali.

In base alle quotazioni medie degli affitti per terreni coltivabili e/o da adibire a pascolo si ritiene congruo per la proprietà un valore locativo mensile pari a 500,00 € (6.000,00 € annui) tenendo conto dell'attuale stato del bene.

La vendita è soggetta ad IVA.

*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.;*

La proprietà oggetto di procedura è vendibile in un unico lotto come prospettato in relazione.

*24) acquisisca il numero di codice fiscale e/o la partita IVA della debitrice esecutata, laddove non presente in atti*

La sottoscritta Esperta Stimatrice essendo il soggetto esecutato una società, ha provveduto a richiedere Visura Camerale presso la Camera di Commercio [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**(vedasi allegato 14)**

*25) acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dalla debitrice Esecutata, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;*

L'area oggetto di stima risulta attualmente sgombra da qualsivoglia fabbricato, se non un manufatto di remota costruzione destinato a cabina elettrica. Pertanto non si è



proceduto alla richiesta del certificato sopradescritto.

**26) verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili 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);**

In merito a quanto richiesto, all'Esperta non risulta nulla da segnalare. Si allega attestazione del Tribunale di Forlì-Cesena (**allegato 22**).

**27) 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;**

In riferimento alle particelle oggetto di perizia, essendo la proprietà in capo ad una persona giuridica, ed è soggetto ad I.V.A., solo in seguito ad espressa opzione.

Vista la complessità della materia qui trattata, si rimandano i contenuti come sopra indicati, ad ulteriore verifica da parte del Delegato alla Vendita.

**28) formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;**

La scrivente deposita la relazione peritale in data 25/10/2024, senza richiedere istanza di proroga.

**29) 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;**

Si è provveduto a depositare nel fascicolo telematico entro i termini previsti.

**30) 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;**

La scrivente ha provveduto ad inviare la comunicazione del deposito dell'elaborato peritale e relativi allegati, alla custode (Dott.ssa **Alessandra Ascari Raccagni** a mezzo pec: [studioascariraccagni@pec.it](mailto:studioascariraccagni@pec.it)); al creditore procedente [REDACTED]

Copia della relazione completa, comprensiva di allegati e foto, è stata inviata anche alla società esecutata [REDACTED]

Copia degli attestati degli invii effettuati sia a mezzo pec (**allegato 27**).



***31) Il CDU verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.***

Considerata l'entità del bene oggetto di procedura (terreno) la scrivente ha ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica che è stato già depositato nel fascicolo telematico della procedura.

La scrivente sin da ora si rende disponibile a richiedere nuovamente il CDU aggiornato se decorso il termine di validità dello stesso.

**NOTE**

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperta;

L'Esperta non ha alcun interesse verso il bene in questione;

L'Esperta ha ispezionato personalmente le aree oggetto di stima;

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;

**Cesenatico, il 25/10/2024**

**L'Esperta stimatrice  
Strada ING Michela**



## ***ALLEGATI***

1. Comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo
2. PEC enel per richiesta accesso cabina insistente sulla particella 1432
3. Estratto di mappa
4. Visura storica particella 1431
5. Visura storica particella 1432 con planimetria
6. Variazione Catastale
7. Ordinanza Comunale di sfalcio erba e calcolo costo
8. Visura particella 369 con planimetria
9. Atto compravendita Notaio Seripa 2010
10. Atto compravendita Notaio D'ausilio 2005
11. Atto compravendita Notaio Giunchi 1977
12. Certificazione Notarile 2023
13. Ispezioni ipotecarie
14. Visura camerale
15. Agenzia Entrate – Comunicazione occupazioni
16. Delibera di Consiglio Comunale Gatteo n 56 del 02/08/2011
17. Elaborati di Progetto depositato oggetto di convenzione urbanistica
18. CDU
19. Scheda d'ambito
20. Comunicazione valore area da parte del Comune di Gatteo. Ufficio Tributi
21. Licenza edilizia della cabina elettrica
22. Ordinanza Comunale pulizia area
23. Convenzione Notaio D'ausilio 2006
24. Convenzione Notaio Seripa 2012
25. Ispezione [REDACTED]
26. Ispezione proprietari ventennio
27. Ricevute di comunicazione consegna e deposito pec

