

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. N° 64/2022 riunita alla n° 143/2020

promossa da

CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO
BCC DI GATTEO SOC.COOPERATIVA

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SANTORO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA con ALLEGATI
INTEGRAZIONE CON PIGNORAMENTO RG 64/2022

LOTTO A – LOTTO B – LOTTO C – LOTTO D

C.T.U. Esperto designato: Geom. FABBRI DAVIDE

LOTTO A

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 6
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 7
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 11
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE.....	pag 12
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 13
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 13
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 13
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 13
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 14
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 14
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 15
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 15
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 16
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 17
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 17
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 17
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 18
20)	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 18
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 22
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 22
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 23
24)	CODICE FISCALE	pag 23
25)	STATO CIVILE ESECUTATO	pag 23
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 23
27)	PENDENZA CAUSE	pag 82
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 82
29-30-31)	PROROGA DEPOSITO INVIO	pag 82-83
	ELENCO ALLEGATI	pag 83

LOTTO B

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 6
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 24
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 29
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE.....	pag 30
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 32
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 32
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 32
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 32
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 33
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 33
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 33
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 34
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 35
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 36
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 36
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 36
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 36
20)	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 37
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 41
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 41
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 41
24)	CODICE FISCALE	pag 41
25)	STATO CIVILE E SECUTATO	pag 42
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 42
27)	PENDENZA CAUSE	pag 82
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 82
29-30-31)	PROROGA DEPOSITO INVIO	pag 82-83
	ELENCO ALLEGATI	pag 83

LOTTO C

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 6
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 43
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 48
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE.....	pag 49
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 50
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 50
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 50
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 50
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 51
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 51
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 51
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 52
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 53
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 53
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 53-54
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 54
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 54
20)	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 54
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 58
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 59
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 59
24)	CODICE FISCALE	pag 59
25)	STATO CIVILE E SECUTATO	pag 59
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 60
27)	PENDENZA CAUSE	pag 82
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC...	pag 82
29-30-31)	PROROGA DEPOSITO INVIO	pag 82-83
	ELENCO ALLEGATI	pag 83

LOTTO D

SOMMARIO

1)	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO E ACCESSO ALL'IMMOBILE.....	pag 6
2)	IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAM. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE, RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag 61
3)	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag 68
4)	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE.....	pag 69
5)	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag 70
6)	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag 70
7)	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag 71
8)	VINCOLI, ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag 71
9)	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag 72
10)	SPESE DI GESTIONE.....	pag 72
11-12)	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag 72
13)	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA' DELL'IMMOBILE, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITA' EDILIZIA	pag 72
14)	SANATORIA EDILIZIA.....	pag 74
15)	CENSO , LIVELLO.....	pag 74
16-17)	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag 75
18)	NUOVO ACCATASTAMENTO IN VARIAZIONE STATO ESISTENTE.....	pag 75
19)	VARIAZIONI CULTURALI	pag 75
20)	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag 75
21)	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag 80
22)	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag 80
23)	DEFINIZIONE LOTTI IN VENDITA	pag 80
24)	CODICE FISCALE	pag 81
25)	STATO CIVILE ESECUTATO	pag 81
26)	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	pag 81
27)	PENDENZA CAUSE	pag 82
28)	REGIME FISCALE DELLA VENDITA ETC... ..	pag 82
29-30-31)	PROROGA DEPOSITO INVIO	pag 82-83
	ELENCO ALLEGATI	pag 83

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 25/06/2021 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- LOTTO D

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata, in data 08-10-2021, presso gli indirizzi desunti dalla procedura.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo mail, anche al custode nominato, Michela Raggi.

Il sopralluogo è avvenuto (dopo spostamento concordato) in data 04 novembre 2021, alle ore 9,00 e seguenti, alla presenza del custode nominato, della figlia del Signor [REDACTED], e della Signora [REDACTED]

Si allegano le comunicazioni (mezzo raccomandata) ai Soggetti esegutati e (mezzo mail) al custode nominato

Firmato Da: FABBRI D.AVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 464e37eeb53bcd139417d61c2359ea30e

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 **CORPO A SERVIZI** COMPOSTO DA DEPOSITO E GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA sito in Comune di Gatteo via Molino Vecchio

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA'

su DEPOSITO

Foglio 12 , particella 472 SUB 1

Categoria C/2 , classe 3, consist. 60 mq, rendita catastale € 185,82 (DEPOSITO piano T) Via Molino Vecchio snc

GARAGE

Foglio 12 , particella 472 SUB 2

Categoria C/6 , classe 2, consist. 18 mq, rendita catastale € 52,06 (GARAGE piano T) Via Molino Vecchio snc

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

- Foglio 12 particella 472, ENTE URBANO di mq 152

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte comune ai 2 immobili, distinta al Foglio 12 p.lla 472 SUB 3.

ULTERIORE TERRENO DISTINTO Foglio 12 part. 470 TERRENO AGRICOLO (CORTE)
di mq 1.220

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a Teggiano (SA) 22-04-1947 ██████████

PROPRIETA' per 1/2 in comunione legale dei beni con ██████████

██████████ Savignano Sul Rubicone (FC) 05-07-1950 ██████████

PROPRIETA' per 1/2 in comunione legale dei beni con ██████████

Si allegano visura catastale NCEU delle unità, visura e mappa NCT.

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 13-08-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
12	472	1	C/2 clas.3	60 MQ	185,92
12	472	2	C/6 clas.2	18 MQ	52,06
12	472	3	B.C.N.C.	Corte comune	

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 18-03-2022 sono:

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
12	470		TERRENO	1220	RD 9,40

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8751 RG 13060 del 09-09-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
12	472	1	C/2	60 MQ	OM
12	472	2	C/6	18 MQ	OM
12	472	3	ENTE COMUNE		

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento
Rp. 4497 RG 6391 del 07-04-2022

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
12	470		TERRENO	1220	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 corpo di fabbrica destinato a servizi situato lungo la via Molino Vecchio, nella campagna di Gatteo.

Trattasi di un corpo di fabbrica ad unico piano, con struttura in muratura, solaio di copertura in travi di varesse e tavelloni, manto in tegole tipo marsigliese, lattonerie in lamiera, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi di vario genere in legno, ferro e vetro..

La destinazione è a deposito e garage.

Alla data del sopralluogo è in parte utilizzato come stalla.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Molino Vecchio, a mezzo di passo carrabile con portone scorrevole, attraverso il terreno distinto alla p.lla 470 di mq 1220, sempre in proprietà della ditta intestata ed oggetto di pignoramento.

Anche gli accessi all'interno dei vani deposito e garage, avvengono direttamente da detta porzione di terreno.

Internamente le unità in oggetto, risultano con finiture tipiche dei servizi, con pavimentazione in mattoni e /o cemento, impianto elettrico minimale, prive di riscaldamento, etc..

Le condizioni di manutenzione sono mediocri-scadenti.

La corte esclusiva (circa 60-70 mq) è situata sul retro dell'edificio ed è accessibile solo dall'interno dello stesso; attualmente in gran parte occupata da una tettoia abusiva.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 84 circa.

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 dalla pubblica via Molino Vecchio

fronte servizi , garage e deposito



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà dei soggetti esecutati, Signori coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto di COMPRAVENDITA in data 30-06-2005 repert. 121.991 racc. 15.756, a rogiti Dott. Alfredo D'Ausilio in Savignano Sul Rubicone .

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza ai soggetti esecutati è l'atto di COMPRAVENDITA in data 30-06-2005 repert. 121.991 racc. 15.756, a rogiti Dott. Alfredo D'Ausilio in Savignano Sul Rubicone, a mezzo del quale i coniugi [REDACTED], acquistavano dal Signor [REDACTED] immobili diversi che sono stati successivamente frazionati, fusi ed in parte venduti.

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Il Signor [REDACTED], aveva a sua volta acquistato in forza di atto (anteventennio) di CESSIONE DI DIRITTI, a rogiti Dott. D'Ausilio Alfredo in data 09-03-1995 rep. 75.842,

comprando le quote delle sorelle [REDACTED]

I tre fratelli [REDACTED], erano diventi proprietari dei beni in forza di successione in data 10-02-1993 registrata presso Uffici del Registro di Cesena al n° 46 Volume 581, in seguito alla morte della madre [REDACTED], deceduta in data 25-06-1991.

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.

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, NON è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., bensì tutta la certificazione ipotecaria.

L'esperto Stimatore ha 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 A FAVORE del 21/07/2005 - Registro Part. 8705 Registro Generale 14978

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 121991/15756 del 30-06-2005

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

A FAVORE [REDACTED]

TRATTASI DELL'ATTO DI ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO A

ISCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 2760 Registro Generale 17463

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO rep 142700/28917 del 14-11-2013

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A.

TRASCRIZIONE del 09-09-2020 - Registro Particolare 8751 Registro Generale 13060

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1716/2020 del 13-08-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CREDITO COOP. ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP .

TRASCRIZIONE del 07-04-2022 - Registro Particolare 4497 Registro Generale 6391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 787/2022 del 18-03-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CREDITO COOP. ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP .

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

Il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie catastali urbane degli immobili di cui alla presente

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

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

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

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano in possesso dei soggetti esecutati.

E' stata comunque richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, 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,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

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

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

Non si rilevano vincoli particolari di PRG sugli immobili in oggetto al lotto A , il lotto risulta in zona agricola (Ambito ad alta vocazione produttiva agricola).

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'immobile non risulta in condominio.

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

Non si rilevano spese condominiali , poiché l'immobile non risulta in condominio.

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

Le unità immobiliari in oggetto sono in parte urbane ed in parte terreno agricolo, per tanto è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Gatteo in data 29/07/2022

Si precisa che il terreno ha destinazione urbanistica "A19 Ambito ad alta vocazione produttiva agricola"

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gatteo sull'immobile in oggetto, è risultato che l'intero edificio è stato oggetto di condono edilizio Concessione in sanatoria n° 174 del 18-04-1988, per costruzione nuovo servizio esterno in muratura.

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

Trattasi di edificio in zona rurale.

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto al disegno allegato alla concessione in sanatoria n° 174 del 1988, precisamente:

sono presenti 3 aperture sul fronte di accesso, mentre nel progetto di condono erano presenti solo delle finestre.

Inoltre è presente una tettoia abusiva su lato retro.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

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, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

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 urbanistica e sismica (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.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

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 difformità riscontrate necessitano di una pratica di sanatoria, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista strutturale e sismico, per via delle aperture praticate nella muratura portante dell'edificio.

Lo scrivente ritiene che la sanatoria sismica sia da valutare con attenzione dal punto di vista strutturale, ed in questa fase non è possibile affermare con certezza se le aperture si possano realmente sanare nella conformazione attuale (specialmente viste le ampie dimensioni).

In ogni caso necessiteranno opere di rinforzo strutturale.

Al fine della presente stima, per tanto, il sottoscritto decurterà il valore dell'immobile, considerando i costi di parziali ripristini strutturali e di sanatoria di quanto ipotizzato sanabile, considerando un costo complessivo pari ad € 10.000,00 comprensivo di pratica di sanatoria urbanistica, pratica di sanatoria sismica, rifacimento delle planimetrie catastali urbane, e le opere strutturali necessarie, oltre al costo per lo smontaggio della tettoia abusiva.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GLA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l' unità immobiliare ad uso deposito in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica .

Al fine della normativa vigente il deposito, non riscaldato, NON E' SOGGETTO ALL'OBBLIGO DI REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche (all. 9).

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

Gli immobili di cui al lotto A , sono esenti dall'obbligo di dotazione APE.

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...

Gli immobili sono attualmente regolarmente accatastati al ceu (vedesi allegato 5), non si ritiene di eseguire variazione urbana in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria-ripristini. Gli

immobili sono comunque compiutamente rappresentati a livello di consistenza.

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

Non si rilevano variazioni culturali o cambi d'uso.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni 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	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona agricola
Tipologia immobiliare	Edificio singolo
Destinazione	Servizio-deposito-garage
Tipologia costruttiva	Muratura unico piano fuori terra

Dimensioni	piccole
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Piccola attività agricola , deposito

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

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

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

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

Nella presente stima in particolare, le informazioni sono state reperite come di seguito indicato: non essendo stati rinvenuti immobili della tipologia di quelli in oggetto del presente lotto A, si è ritenuto di utilizzare come parametro i servizi annessi alle abitazioni rurali e civili in zona agricola, sostanzialmente considerando una percentuale pari al 50 % del prezzo al mq di immobili abitativi da ristrutturare in zona di campagna.

TABELLA COMPARABILI

COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE RUSTICO SUP. COMMERCIALE MQ 150 PREZZO RICHIESTO € 160.000 Posizionata lungo via Molino Vecchio	$€ 1.000,00 \times 0,50\% = € 500,00$
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE RUSTICO SUP. COMMERCIALE MQ 150 PREZZO RICHIESTO € 120.000 Posizionata lungo via Molino Vecchio	$€ 800,00 \times 0,50\% = € 400,00$
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE RUSTICO SUP. COMMERCIALE MQ 300 PREZZO RICHIESTO € 150.000 Posizionata lungo via Viola	$€ 500,00 \times 0,50\% = € 250,00$
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 Fascia E/1 suburbana VALORE DI MERCATO €/MQ min 465 max 630 per capannoni tipici stato normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 2 max 2,1 per per capannoni tipici stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali <p style="text-align: center;">€ 550,00</p>
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 425,00

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

SERVIZIO USO DEPOSITO E GARAGE, CON PICCOLA CORTE ESCLUSIVA e PORZIONE DI TERRENO

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
DEPOSITO-GARAGE	84	1,00	84,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			84
IMMOBILE MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso a SERVIZI, della posizione decentrata, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, ed infine dell'attuale richiesta di mercato

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 425,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 1200,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ————— per cui $425 \times 1 = 425 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE mediocre

(considerando i comparabili individuati)

coeff. medio utilizzato 0,95 per cui $425 \times 0,95 = 403,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 400,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

SERVIZIO USO DEPOSITO E GARAGE , CON PICCOLA CORTE ESCLUSIVA E PORZIONE DI TERRENO a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	84	400	33.600

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 33.600,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti
ONERI SANATORIA URBANISTICA , OPERE DI RIPRISTINO ----- € 10.000,00
STATO DI POSSESSO ----- // // // //
VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI ----- // // // //

VALORE DI STIMA CORRETTO ----- € 23.600,00

OLTRE AL VALORE DEL TERRENO (P.LLA 470) di mq 1220

stimato pari ad € 5.000,00 a corpo

VALORE TOTALE STIMATO ----- € 28.600,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) ----- euro 2.860,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO --(28.600,00 - 2.860,00) = ----- € 25.740,00

Valore arrotondato euro 26.000,00 (ventiseimila/00).

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).

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

Gli immobili risultano in piena proprietà dei soggetti esecutati.

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

**Servizi (deposito e garage) in corpo di fabbrica ad unico piano con piccola corte esclusiva, e
porzione di terreno di 1200 mq circa, situati nella campagna di Gatteo, via Molino Vecchio.**

Accessibili dalla pubblica via, attraverso la porzione di terreno agricolo.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 84 circa, oltre al terreno agricolo.

Valore arrotondato euro 26.000,00 (ventiseimila/00).

Valore locativo euro 250,00 / mensili (duecentocinquanta/00).

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

Si è ritenuto di creare quattro lotti A-B-C-D, il presente è il lotto A.

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

██████████ nato a Teggiano (SA) 22-04-1947 ██████████

██████████ nata a Sav. Sul Rubicone (FC) 05-07-1950 ██████████

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

All'atto di acquisto degli immobili, i soggetti esegutati, dichiaravano di essere sposati in comunione legale dei beni. E' stata richiesta al Comune di Gatteo, ed ottenuta copia del certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da cui risulta che i soggetti esegutati, si sono sposati in data 19-10-1969 in Gatteo. Non risultano annotazioni sull'estratto. Per tanto l'acquisto del bene in oggetto è correttamente da ritenersi in comunione legale dei beni tra i coniugi soggetti esegutati.

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

Non dovuto trattandosi di unità ad uso servizi-depositi.

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 CAPANNONE ARTIGIANALE sito in Comune di Gatteo via Giovanni Verga

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo , con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA'

su LABORATORIO ARTIGIANALE

Foglio 9 , particella 420 SUB 11

Categoria D/7, rendita catastale € 2.881,83 (CAPANNONE piano T-1) Via Giovanni Verga

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

- Foglio 9 particella 420, ENTE URBANO di mq 3.076

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte (comune anche agli immobili di cui ai lotti C-D), distinta al Foglio 9 p.la 420 SUB 13.

il tutto in capo alla ditta catastale:

p.iva - cf

INOLTRE LO SCRIVENTE RITIENE DI CONSIDERARE COME BENE COMUNE AI

LOTTE B-C-D, ANCHE LA PORZIONE DI CORTE DISTINTA:

AL CEU FOGLIO 9 PLLA 628 F/1 (area urbana) di mq 835

AL CT FOGLIO 9 PLLA 628 Ente Urbano di mq 835

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a Savignano Sul Rubicone il 05-07-1950

CF ██████████

Si allegano visura catastale NCEU delle unità, visura e mappa NCT.

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 13-08-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420	11	D/7		2881,83

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 18-03-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		F/1	MQ 835	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8751 RG 13060 del 09-09-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €	
12	472	1	C/2	60 MQ	OM	
12	472	2	C/6	18 MQ	OM	
12	472	3	ENTE COMUNE			

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		AREA URBANA	MQ 835	

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		ENTE URBANO	MQ 835	

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 capannone artigianale, elevantesi su due piani fuori terra, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti C-D della presente) ed abbinato su di un lato (a mezzo di porticato) ad altro capannone artigianale di cui al lotto C.

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Trattasi di edificio risalente alla fine degli anni '90, con struttura in gran parte in cemento armato prefabbricato e tamponamenti in pannelli prefabbricati di cemento, rifiniti esternamente a graniglia, solaio intermedio in pannelli prefabbricati di cemento e gettata, copertura a tegoloni prefabbricati, lattonerie in lamiera preverniciata, infissi in alluminio preverniciato e vetro, portoni in ferro, etc..

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla via Giovanni Verga, a mezzo di corte comune con altri lotti della presente procedura, in gran parte pavimentata.

SI SEGNALE CHE PER ACCEDERE DALLA PUBBLICA VIA VERGA ALLA CORTE DELL'EDIFICIO (P.LLA 420) IL PASSAGGIO AVVIENE ATTRAVERSO UNO STRADELLO distinto alle p.lle 367 e 369 (che risulta catastalmente in proprietà di terzi, anche se in loco

appare come uno spazio aperto al pubblico transito).

Internamente l'edificio si compone come segue

PIANO TERRA: ampio locale uso laboratorio artigianale ed un servizio igienico ricavato nel ripostiglio, oltre ad ampio vano porticato – deposito (posizionato tra la struttura prefabbricata principale e la più vecchia struttura di cui al lotto C)

PIANO PRIMO: attualmente accessibile da vano scale con ingresso dall'esterno (se pur collegato al piano terra anche dall'interno), composto da ampio magazzino-mostra, vano archivio, 2 vani ad uso uffici e servizio igienico.

Le finiture dell'immobile sono: pavimento in gettata industriale di cemento al piano terra, e piano primo (dove la gettata è colorata), pareti interne con struttura prefabbricata in vista, tinteggiatura, rivestimenti ai servizi igienici in monocottura, pareti divisorie per uffici in legno, soffitti con struttura prefabbricata in cemento a vista, impianto elettrico di tipo esterno da verificare alla luce delle vigenti normative, acqua calda sanitaria ai servizi igienici prodotta con bolier elettrici, riscaldamento con convettori di svariato tipo etc...

Le condizioni di manutenzione sono normali, vista l'età dell'edificio.

La corte, come già precisato, è comune tra il capannone in oggetto, la casa d'abitazione di cui al lotto D, e l'ulteriore capannone di cui al lotto C; è recintata lungo lo stradello (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino solo sul fronte dell'abitazione, mentre per il resto è in gran parte pavimentata.

La corte ha anche un secondo accesso laterale, passando dallo stradello citato (p.lle 367 e 369 in proprietà di terzi), quindi dalla p.lla 629 in proprietà del Comune di Gatteo, ed infine attraversando la p.lla 628 (proprietà di [REDACTED]) **OGGETTO DI PIGNORAMENTO, che viene considerata dalla scrivente come porzione comune ai lotti B-C-D, poiché in parte a giardino ed in parte destinata all'accesso sopra riportato, da cui si accede alla corte p.lla 420 SUB 13 comune ai lotti B-C-D.**

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 564 circa.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista accesso alla corte dallo stradello

ASTE
GIUDIZIARIE®

vista capannone lotto B



interno piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®





interno piano primo



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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in proprietà della [REDACTED] In forza di atto per modifiche statuarie a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in data 12-07-2013 repertorio 142190/28527.

Per quanto concerne la p.lla 628, questa è di proprietà della Signora [REDACTED], per acquisto

ANTEVENTENNIO a rogiti Notaio Vincenzo Santelmo in data 10-11-1973, e successivamente per morte della Signora [REDACTED] che aveva acquistato l'usufrutto.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza ai soggetti eseguiti è l'atto atto per modifiche statuarie a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in data 12-07-2013 repertorio 142190/28527, a mezzo del quale la società [REDACTED] mutava nella [REDACTED] attuale [REDACTED]

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La [REDACTED] era derivata per atto di trasformazione di società a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in data 22-12-2012 rep 139356/26417, dalla precedente [REDACTED]

La [REDACTED], era divenuta proprietaria, ANTEVENTENNIO, del terreno edificabile su cui è stato edificato l'intero edificio artigianale, e successivamente l'ampliamento di cui al presente lotto B, per acquisto dai Signori [REDACTED], con atto a rogiti Notaio D'Ausilio Alfredo in data 30-11-1998 rep 92303 racc 8409.

Il terreno era in proprietà dei Signori [REDACTED], ampiamente anteventennio, precisamente:

-alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04-05-1973.

-al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24 - 10- 1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774 .

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto eseguito. (v. all. 6).

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, NON è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567,

comma 2 c.p.c., bensì tutta la certificazione ipotecaria.

L'esperto Stimatore ha 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 NON SONO RISULTATE ULTERIORI NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 11253

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO rep 128787/18789 del 24-05-2007

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GATTEO-SOC.COOPERATIVA

TRASCRIZIONE del 21-12-2012 - Registro Particolare 12848 Registro Generale 19038

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 139356/26417 del 22-12-2012

ATTO TRA VIVI-TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 01-08-2013 - Registro Particolare 8124 Registro Generale 12487

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO Repertorio 142190/28527 del 12-07-2013

ATTO TRA VIVI-MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 09-09-2020 - Registro Particolare 8751 Registro Generale 13060

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1716/2020 del 13-08-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 07-04-2022 - Registro Particolare 4497 Registro Generale 6391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 787/2022 del 18-03-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE [REDACTED]

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 dell'immobile di cui alla presente

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta diviso in due porzioni:

il piano terra (limitatamente) alla porzione del capannone escluso il porticato-magazzino è affittato in forza di contratto di locazione alla società [REDACTED] con sede in Gatteo, contratto con decorrenza 01-01-2017, durata anni 6 sino al 31-12-2022 rinnovabili tacitamente, registrato in Cesena in data 14-12-2016 n° 6727 serie 3T.

Il resto dell'unità, piano primo e porticato-magazzino è nella disponibilità dei soggetti esegutati e della falegnameria di famiglia, in particolare il piano primo è utilizzato come uffici e mostra della falegnameria medesima.

Si allega copia del contratto di locazione

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., ...

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

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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

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

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'immobile non risulta in condominio.

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

Non si rilevano spese condominiali , poiché l'immobile non risulta in condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE 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';

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gatteo, sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'intero edificio è stato realizzato in forza di licenza edilizia n°142 del 18-11-1974, per costruzione laboratorio artigianale e abitazione, Variante n° 113 del 23-07-1975

Abitabilità in data n° 37 del 19-11-1976.

Quindi è stato oggetto ampliato in forza di concessione edilizia in n° 2 del 23-01-1999, variante del 26-06-2002, richiesta agibilità in data 07-03-2003 prot. 1891/2003.

Infine CILA tardiva per opere di manutenzione straordinaria in data del 09-01-2014.

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

Trattasi di edificio in tessuto urbano consolidato, definito da "rigenerare/riqualificare".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, alla luce dei titoli citati ed in particolare rispetto ai relativi elaborati grafici, è risultata la sostanziale conformità agli stessi, salvo l'utilizzo in due porzioni distinte dell'unità in oggetto (piano terra in parte locato, piano primo utilizzato dalla proprietà) ma senza esecuzione di opere materiali.

PER CONTRO SOSO STATI RILEVATI 3 MANUFATTI ABUSIVI SULLA CORTE COMUNE, con strutture id vario genere (legno , pvc ..).

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

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, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

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 urbanistica e sismica (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.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

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

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi all'unità in oggetto, salvo quanto citato in merito all'utilizzo, per cui non si prevede la necessità di sanatorie e/o di opere di ripristino.

Sono stati rilevati manufatti abusivi sulla corte comune, a ridosso dell'unità in oggetto, che non possono essere sanati, e vanno quindi smontati – rimossi.

Si stima un costo pari ad € . 10.000,00 per la rimozione degli stessi.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso capannone artigianale in oggetto **RISULTA** essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica , dal quale l'immobile risulta in classe energetica G, con EP gl,nren 218,63 Kwh/m2 anno , redatto in data 12-12-2016 e valido sino al 12-12-2026

Si allega copia del certificato estratto presso il catasto regionale prestazioni energetiche, mentre l'originale richiesto al tecnico redattore sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

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.
Per il lotto B , il certificato APE è necessario ed è presente.

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...

Gli immobili sono attualmente regolarmente accatastati al ceu (vedesi allegato 5).

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

Non si rilevano variazioni culturali, mentre si rileva il cambio di destinazione d'uso di parte del piano seminterrato da servizi ad abitazione.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona urbana-artigianale
Tipologia immobiliare	Capannone
Destinazione	artigianale
Tipologia costruttiva	Muratura unico piano
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	artigiano
Motivo acquisto	Lavoro -attività 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 (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.

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 1270 PREZZO RICHIESTO € 1.000.000 Capannone in Gatteo	€ 780,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 473 PREZZO RICHIESTO € 233.000 Capannone in Savignano sul Rubicone	€ 492,00

COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 540 PREZZO RICHIESTO € 340.000 Capannone in San Mauro Pascoli	€ 629,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 VALORE DI MERCATO €/MQ min 465 max 630 per capannoni tipici stato Normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 2 max 2,1 stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 540,00
PREZZO MEDIO RICONTRATO	€ 610,00

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

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE , CON CORTE COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigianale ed abitativa)

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNONE PT	206	1,00	206,00
PORTICATO-MAGAZZINO PT	152	1,00	152,00
MAGAZZINO-MOSTRA P.1	206	1,00	206,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE MQ			564

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione all'interno di zona artigianale, della vicinanza alla grande struttura alimentare, della vicinanza alla autostrada A/14, delle

finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, dell'attuale richiesta di mercato considerato inoltre la corte comune con le altre unità immobiliari (artigianale ed abitativa) oggetto di altri lotti della presente stima, ed in particolare considerata la possibilità di accesso.

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 630,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 630,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui $630 \times 1 = 630,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale

(considerando i comparabili individuati)

coeff. medio utilizzato 1 per cui $630 \times 1 = 630,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 630,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE , CON CORTE COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigianale ed abitativa) a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN		*PREZZO €/mq	VALORE DI
MQ			MERCATO €
Mq	564	630	355.320

20.7) ULTERIORI ADEGUAMENTI AL VALORE DI STIMA DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 355.000

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non necessarie

OPERE DA RIPRISTINARE ----- € 10.000,00

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

VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

////

VALORE DI STIMA CORRETTO

€ 345.000

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) -----euro 34.500

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(345.000,00-34.500,00) = ----- € 310.500,00

Valore arrotondato euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00) .

Valore locativo euro 1.800,00 / mensili (milleottocento/00) .

21) *NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVEDA 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 dei soggetti esecutati.

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

Capannone artigianale su due piani fuori terra, con corte in comune ad altre unità, situato in Gatteo via Verga, nelle vicinanze del casello autostradale A/14.

Struttura prefabbricata risalente alla fine anni 90, piano terra accessibile da ampi portoni carrabili; piano primo destinato ad uffici, magazzino etc..

Superficie commerciale pari a mq 564 circa.

Valore arrotondato euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00) .

Valore locativo euro 1.800,00 / mensili (milleottocento/00).

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

Si è ritenuto di creare quattro lotti A-B-C-D, il presente è il lotto B

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

[REDACTED]

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

Non dovuto, trattandosi di società.

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

L'edificio è in parte nella disponibilità dei soggetti eseguiti ed in parte occupato ma non per residenza.

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 LABORATORIO ARTIGIANALE sito in Comune di Gatteo via Giovanni Verga

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA'

su LABORATORIO ARTIGIANALE

Foglio 9, particella 420 SUB 10

Categoria D/7, rendita catastale € 3.220,00 (LABORATORIO piano T) Via Giovanni Verga

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

- Foglio 9 particella 420, ENTE URBANO di mq 3.076

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte (comune anche agli immobili di cui ai lotti B-D), distinta al Foglio 9 p.la 420 SUB 13.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a Teggiano (SA) 22-04-1947
██████████

nata a Savignano Sul Rubicone (FC) 05-07-1950

INOLTRE LO SCRIVENTE RITIENE DI CONSIDERARE COME BENE COMUNE AI
LOTTI B-C-D , ANCHE LA PORZIONE DI CORTE DISTINTA :

AL CEU FOGLIO 9 P.LLA 628 F/1 (area urbana) di mq 835

AL CT FOGLIO 9 P.LLA 628 Ente Urbano di mq 835

il tutto in capo alla ditta catastale:

nata a Savignano Sul Rubicone il 05-07-1950

Si allegano visura catastale NCEU delle unità, visura e mappa NCT.

**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 13-08-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420	10	D/7		3047,1

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 18-03-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		F/1	MQ 835	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8751 RG 13060 del 09-09-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420	10	D/7		OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 4497 RG 6391 del 07-04-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		AREA URBANA	MQ 835	

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		ENTE URBANO	MQ 835	

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura, con l'unica differenza della rendita attualmente variata.

2.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone ad uso laboratorio artigianale di falegnameria, elevantesi su unico piano fuori terra, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti B-D della presente) ed abbinato su parte di un lato, ad altro capannone di cui allo B.

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Trattasi di edificio risalente agli anni '70, con struttura in muratura, copertura a due falde in travi di varesa e tavelloni, manto in tegole tipo marsigliesi, lattonerie in lamiera preverniciata, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi in ferro e vetro, portoni in ferro,

etc...

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla via Giovanni Verga, a mezzo di corte comune con altri lotti della presente procedura, in gran parte pavimentata.

SI SEGNALE CHE PER ACCEDERE DALLA PUBBLICA VIA VERGA ALLA CORTE DELL'EDIFICIO (P.LLA 420) IL PASSAGGIO AVVIENE ATTRAVERSO UNO STRADELLO distinto alle p.lle 367 e 369 (in proprietà di terzi ma in loco aperto al pubblico transito).

Internamente l'edificio si compone come segue:

ampio locale uso laboratorio falegnameria, area verniciatura, deposito magazzino, spogliatoio e wc, oltre a porticati ad uso deposito ripostiglio e vano centrale termica.

Le finiture dell'immobile sono: pavimento in gettata industriale di cemento, interno intonacato, copertura a due falde in vista, con catene tiranti rivestiti, infissi in ferro e vetro, portoni in ferro ..

I depositi esterni sono con struttura in legno lamellare, gettata industriale di pavimentazione, in parte tamponati sempre in legno.

E' presente impianto elettrico di tipo industriale da verificare alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono normali -mediocri, vista l'età dell'edificio.

La corte, come già precisato, è comune tra il capannone in oggetto, la casa lotto D, ed il capannone lotto B, è recintata lungo lo stradello privato (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino solo sul fronte strada.

La corte ha anche un secondo accesso laterale, passando dallo stradello citato (p.lle 367 e 369 in proprietà di terzi), quindi dalla p.lla 629 in proprietà del Comune di Gatteo, ed infine attraversando la p.lla 628 (proprietà di [REDACTED]) OGGETTO DI PIGNORAMENTO, che viene considerata dalla scrivente come porzione comune ai lotti B-C-D, poiché in parte a giardino ed in parte destinata all'accesso soprariportato, da cui si accede alla corte p.lla 420 SUB 13 comune ai lotti B-C-D.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 719 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

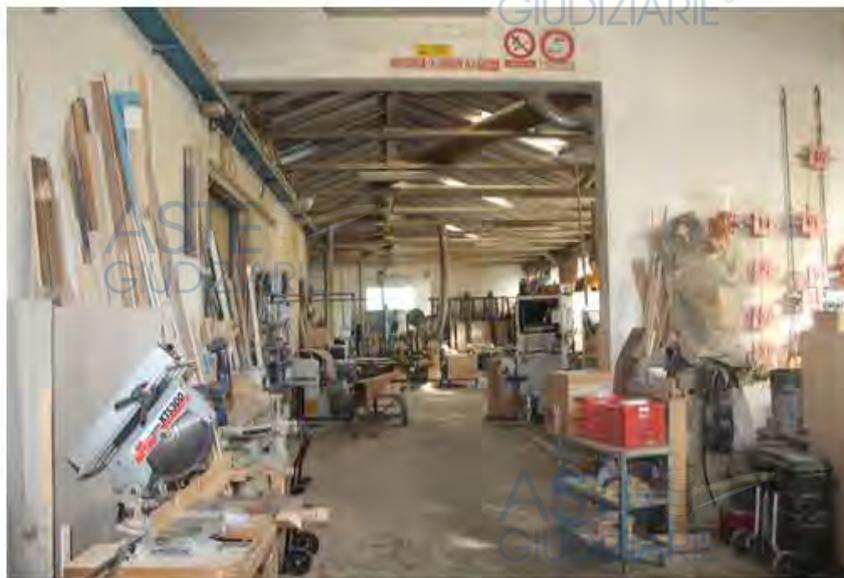
Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

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 dall' ingresso carrabile



interno laboratorio artigianale





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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà dei soggetti esecutati, Signori coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo stato costruito sul terreno che era in proprietà dei Signori medesimi, ampiamente anteventennio, precisamente:

- alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04-05-1973.

- al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24/10/1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774.

Per quanto concerne la p.lla 628 , questa è di proprietà della Signora [REDACTED] , per acquisto ANTEVENTENNIO a rogiti Notaio Vincenzo Santelmo in data 10-11-1973 , e successivamente per morte della Signora [REDACTED] che aveva acquistato l'usufrutto.

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza ai soggetti esecutati è

- alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04-05-1973.
- al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24/10/1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I titoli sopracitati sono ampiamente ANTEVENTENNIO

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, NON è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., bensì tutta la certificazione ipotecaria. L'esperto Stimatore ha 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 NON SONO RISULTATE ULTERIORI NOTE rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 11253

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO rep 128787/18789 del 24-05-2007

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GATTEO- SOC.COOPERATIVA

TRASCRIZIONE del 09-09-2020 - Registro Particolare 8751 Registro Generale 13060

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1716/2020 del 13-08-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP.

TRASCRIZIONE del 07-04-2022 - Registro Particolare 4497 Registro Generale 6391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 787/2022 del 18-03-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE CREDITO COOP. ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP.

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 dell'immobile di cui alla presente

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

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

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta nella disponibilità dei soggetti eseguiti, e della falegnameria di famiglia.

E' stata richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, ed è risultato un contratto di comodato gratuito con scadenza indeterminata, datato 10-01-2007 e registrato al n° 522 serie 3 del 23-01-2007 (All. 8).

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, IVT 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'immobile non risulta in condominio.

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

Non si rilevano spese condominiali , poiché l'immobile non risulta in condominio.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE 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';

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gatteo, sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'intero edificio è stato realizzato in forza di licenza edilizia n°142 del 18-11-1974, per costruzione laboratorio artigianale e abitazione, Variante n° 113 del 23-07-1975

Abitabilità in data n° 37 del 19-11-1976.

Quindi è stato oggetto ampliato in forza di concessione edilizia in n° 2 del 23-01-1999, variante del 26-06-2002, richiesta agibilità in data 07-03-2003 prot. 1891/2003.

Infine CILA tardiva per opere di manutenzione straordinaria in data del 09-01-2014.

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

Trattasi di edificio in tessuto urbano consolidato, definito da "rigenerare/riqualificare".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto C, alla luce dei titoli sopracitati, si rileva la sostanziale conformità.

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

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, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

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 urbanistica e sismica (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.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

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

Non sono state rilevate opere abusive e/o difformi.

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di

fiducia del sottoscritto CTU, l' unità immobiliare ad uso capannone artigianale in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Per tanto si è provveduto a farlo redigere da parte di tecnico di fiducia dello scrivente.

Il nuovo attestato è il n° 09560-294768-2022 del 04-02-2022 valido sino al 04-02-2032, dal quale risulta il capannone in classe energetica G con EP gl,nren 266,10 Kwh/mq anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche, e copia del nuovo attestato energetico, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

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.
Per il lotto C, il certificato APE è necessario ed è stato redatto.

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

Gli immobili sono attualmente regolarmente accatastati al ceu (vedesi allegato 5).

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

Non si rilevano variazioni culturali, mentre si rileva il cambio di destinazione d'uso di parte del piano seminterrato da servizi ad abitazione.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON

CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona urbana-artigianale
Tipologia immobiliare	Capannone
Destinazione	artigianale
Tipologia costruttiva	Muratura unico piano
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	artigiano
Motivo acquisto	Lavoro -attività 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 (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.

TABELLA COMPARABILI	
COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 1270 PREZZO RICHIESTO € 1.000.000 Capannone in Gatteo	€ 780,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 473 PREZZO RICHIESTO € 233.000 Capannone in Savignano sul Rubicone	€ 492,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 540 PREZZO RICHIESTO € 340.000 Capannone in San Mauro Pascoli	€ 629,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 VALORE DI MERCATO €/MQ min 465 max 630 per capannoni tipici stato Normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 2 max 2,1 stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 540,00
PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 610,00

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

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE, CON CORTE COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigianale ed abitativa)

DESTINAZIONE	SUP .ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
CAPANNONE	719	1,00	719,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			719
IMMOBILE MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione decentrata, delle dimensioni, della localizzazione all'interno di zona artigianale, della vicinanza alla grande struttura alimentare, della vicinanza alla autostrada A/14, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, dell'attuale richiesta di mercato.... considerato inoltre la corte comune con le altre unità immobiliari (artigianale ed abitativa) oggetto di altri lotti della presente stima

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 600,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 600,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui $600 \times 0,90 = 540,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE normale-mediocre

(considerando i comparabili individuati)

coeff. medio utilizzato 0,90 per cui $540 \times 0,90 = 486,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 485,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

CAPANNONE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE , CON CORTE

COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigianale ed abitativa) a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	719	485	348.715

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 348.000,00
 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti
 ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non necessarie
 OPERE DA RIPRISTINARE ----- non presenti
 STATO DI POSSESSO ----- /////
 VINCOLI ed ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI ----- /////

VALORE DI STIMA CORRETTO € 348.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) ----- euro 34.800,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(348.000,00-34.800,00) = ----- € 313.200,00

Valore arrotondato euro **310.000,00** (trecentodiecimila/00) .

Valore locativo euro **1.500,00** / mensili (millecinquecento/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 dei soggetti esegutati.

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

Capannone ad uso laboratorio artigianale di falegnameria risalente agli anni '70, elevantesi su unico piano fuori terra, abbinato su parte di un lato ad altro capannone di cui allo B.

Area cortilizia in comune con altri immobili oggetto della presente procedura.

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Le condizioni di manutenzione sono normali -mediocri, vista l'età dell'edificio.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 719 circa.

Valore arrotondato euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00) .

Valore locativo euro 1.500,00 / mensili (millecinquecento/00) .

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

Si è ritenuto di creare quattro lotti A-B-C-D, il presente è il lotto C

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nato a Teggiano (SA) 22-04-1947

[REDACTED] nata a Savignano Sul Rubicone (FC) 05-07-1950

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

E' stata richiesta al Comune di Gatteo, ed ottenuta copia del certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che si allega al n° 10), da cui risulta che i soggetti esecutati, si sono sposati in data 19-10-1969 in Gatteo. Non risultano annotazioni sull'estratto.

Il terreno su cui e' stato edificato il bene in oggetto è pervenuto in quota alla Signora [REDACTED] X per eredità, per cui è un bene personale.

Anche la quota acquistata dal Signor Serio Ciro [REDACTED] è bene personale.

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

L'edificio è nella disponibilità dei soggetti esegutati ed occupato dalla falegnameria di famiglia.



LOTTO D

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 FABBRICATO D'ABITAZIONE sito in Comune di Gatteo via Giovanni Verga civ 25

2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gatteo, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA'

su ABITAZIONE

Foglio 9, particella 420 SUB 12

Categoria A/3, classe 4, consist. 12,5 vani, rendita catastale € 1.129,75 (APPARTAMENTO piano T-1-2) Via Giovanni Verga

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

- Foglio 9 particella 420, ENTE URBANO di mq 3.076

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. In particolare sulla corte (comune anche agli immobili di cui ai lotti B-C), distinta al Foglio 9 p.la 420 SUB 13.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nato a Teggiano (SA) 22-04-1947

nata a Savignano Sul Rubicone (FC) 05-07-1950

[REDACTED]

INOLTRE LO SCRIVENTE RITIENE DI CONSIDERARE COME BENE COMUNE AI LOTTI B-C-D , ANCHE LA PORZIONE DI CORTE DISTINTA:

AL CEU FOGLIO 9 P.LLA 628 F/1 (area urbana) di mq 835

AL CT FOGLIO 9 P.LLA 628 Ente Urbano di mq 835

il tutto in capo alla ditta catastale:

nata a Savignano Sul Rubicone il 05-07-1950

CF [REDACTED]

Si allegano visura catastale NCEU delle unità, visura e mappa NCT.

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 13-08-2020 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420	12	A/3 clas.4	Vani 12,5	1129,75

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420		ENTE URBANO	MQ 3076	

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 18-03-2022 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		F/1	MQ 835	

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 8751 RG 13060 del 09-09-2020

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	420	12	A/3	Vani 12,5	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 4497 RG 6391 del 07-04-2022

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		AREA URBANA	MQ 835	

DATI CATASTO TERRENI COMUNE DI GATTEO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA €
9	628		ENTE URBANO	MQ 835	

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 fabbricato abitativo, elevantesi su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, su terreno cortilizio (comune con altri edifici oggetto dei lotti B-C della presente).

L'edificio è situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga 25, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Trattasi di edificio risalente agli anni '70, con struttura in muratura, solai in laterocemento, solaio di copertura in travi di varese e tavelloni, manto in tegole tipo portoghesi, lattonerie in lamiera preverniciata, esternamente intonacato e tinteggiato, con infissi in legno e vetro, scuri esterni in legno mordenzato, aggetti intonacati, ringhiere in ferro e legno etc..

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio avviene dalla via Giovanni Verga, a mezzo di corte comune con altri lotti della presente procedura, in gran parte pavimentata.

SI SEGNALE CHE IN SITO, LA CORTE DELL'EDIFICIO E' PIU' AMPIA RISPETTO LA P.LLA 420 (PIGNORATA) E SI COMPONE OLTRE A DETTA P.LLA 420, DI GRAN PARTE DELLA P.LLA 628 DI MQ 835 che fisicamente è il giardino dell'edificio abitativo.

INOLTRE SI SEGNALE CHE PER ACCEDERE DALLA PUBBLICA VIA VERGA ALLA CORTE DELL'EDIFICIO (P.LLA 420) IL PASSAGGIO AVVIENE ATTRAVERSO UNO STRADELLO distinto alle p.lle 367 e 369 (in proprietà di terzi ma in loco aperto al pubblico transito).

Internamente l'edificio abitativo si compone come segue

- piano seminterrato: locale di servizio, cantina, 2 servizi igienici, lavanderia, CT, e 3 ripostigli, oltre al vano scala interno
- piano primo fuori-terra: porticato, soggiorno, cucina pranzo, retro, disimpegno, 2 bagni e 4 camere da letto (2 delle quali con balcone), oltre al vano scale interno
- piano secondo / sottotetto: vano scale interno, 3 ambienti a servizio / soffitto.

Nella realtà, pur trattandosi di unica grande unità immobiliare, il fabbricato è di fatto utilizzato a tre appartamenti (due al piano primo fuori terra ed uno al piano seminterrato).

I due al piano primo fuori terra composti da zona giorno, con cucina, bagno e 2 camere da letto.

I due appartamenti sono utilizzati, uno dalla figlia dei soggetti esecutati, assieme alla propria famiglia; l'altro dal figlio dei soggetti esecutati assieme alla propria famiglia.

L'appartamento al piano seminterrato è utilizzato dai soggetti esecutati, in quanto è stato ricavato un ulteriore appartamento.

Le finiture dell'immobile sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti di vario genere (marmettoni e monocottura), parquet in legno alle camere da letto, impianto elettrico sottotraccia, impianto termico ed idro-sanitario alimentato da 2 caldaie a gas (poste all'esterno sui balconi), con elementi termosifoni in ghisa, porte interne in legno, infissi in legno con verti camera e scuri in legno esterni, portone di ingresso in legno massello, scala rivestita in marmoalzata e pedata, parapetto in legno. Il sottotetto è allo stato grezzo.

Il piano seminterrato è in parte rifinito come la porzione abitativa, con pavimentazioni in

monocottura (più recenti) infissi in legno e vetro camera; inoltre è presente una porzione con finiture a servizio – cantina. Le condizioni di manutenzione sono normali -mediocri, vista l'età dell'edificio. La corte, come già precisato, è comune tra la casa ed il capannone di cui ai lotti B-C, è recintata lungo lo stradello privato (in proprietà di terzi), è rifinita a giardino sul fronte casa e sul lato p.lla 628 (che presenta anche un ulteriore accesso carrabile passando dallo stradello citato (p.lle 367 e 369 in proprietà di terzi), quindi dalla p.lla 629 in proprietà del Comune di Gatteo.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 349 circa.

2.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

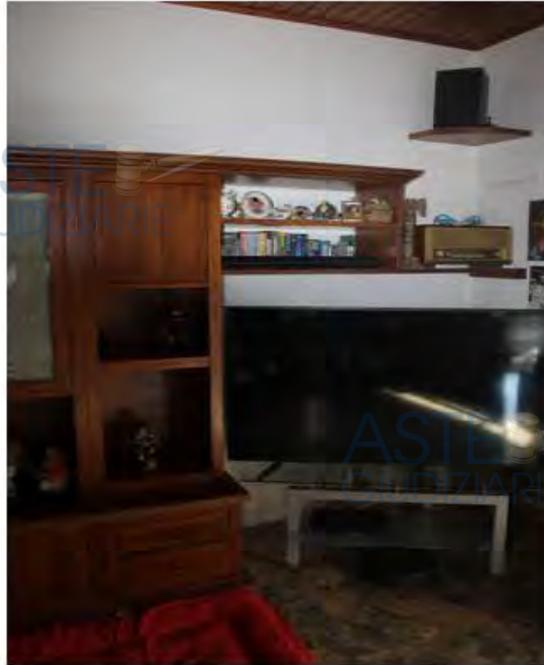
Una compiuta rappresentazione dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale (v. doc. 2P).

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 esterna



soggiorno piano rialzato



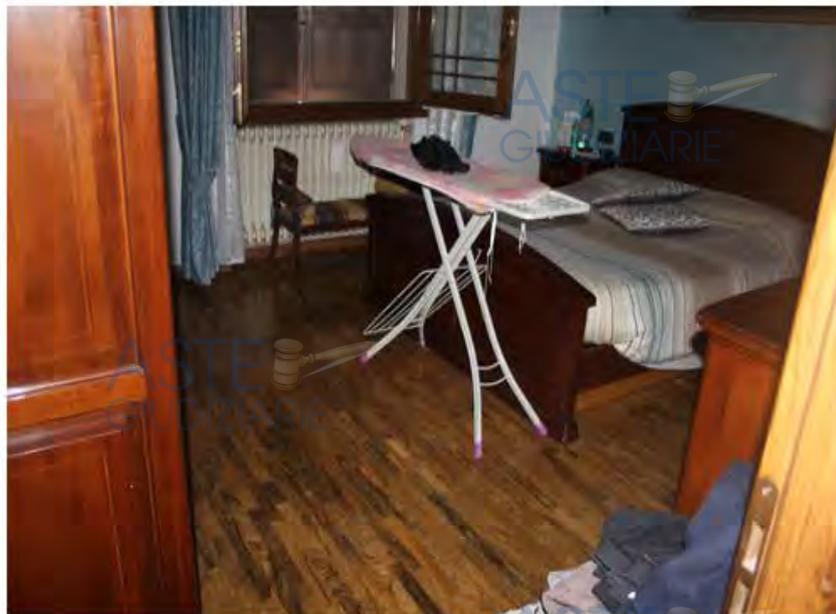
camera piano rialzato



altro soggiorno piano rialzato



camera piano primo





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

3.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta:

in proprietà dei soggetti esecutati, Signori coniugi [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo stato costruito sul terreno che era in proprietà dei Signori medesimi, ampiamente anteventennio, precisamente:

- alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04-05-1973.
- al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24 - 10- 1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774.

**Per quanto concerne la p.lla 628 , questa è di proprietà della Signora [REDACTED] , per acquisto ANTEVENTENNIO a rogiti Notaio Vincenzo Santelmo in data 10-11-1973 , e successivamente per morte della Signora [REDACTED] che aveva acquistato l'usufrutto .
Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.**

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza ai soggetti esecutati è

- alla Signora [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per eredità in morte del padre [REDACTED] deceduto in data 04/05/1973.
- al Signor [REDACTED] la quota di 1/2 era pervenuta per acquisto in data 24/10/1974 con atto a rogiti Dott. Vincenzo Santelmo rep. 9599 Matrice 4774

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

I titoli sopracitati sono ampiamente ANTEVENTENNIO

Si allega copia dei titoli di provenienza al soggetto esecutato.

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, NON è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., bensì tutta la certificazione ipotecaria.

L'esperto Stimatore ha 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), ed E' RISULTATA UNA ULTERIORE NOTA rispetto a quanto presente agli atti, è in grado di riassumere:

ISCRIZIONE del 16/09/2010 - Registro Particolare 3865 Registro Generale 16568

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO rep 136461/24243 del 02-09-2010

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

CONTRO [REDACTED]

A FAVORE BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA

ISCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 2760 Registro Generale 17463

Pubblico ufficiale D'AUSILIO ALFREDO rep 142700/28917 del 14-11-2013

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

CONTO

A FAVORE CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A.

TRASCRIZIONE del 09-09-2020 - Registro Particolare 8751 Registro Generale 13060

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1716/2020 del 13-08-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTO

A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP.

TRASCRIZIONE del 14-05-2021 - Registro Particolare 6411 Registro Generale 9146

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 1716/2020 del 13-08-2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

A FAVORE FEDAIA SPV S.R.L. Sede ROMA

TRASCRIZIONE del 07-04-2022 - Registro Particolare 4497 Registro Generale 6391

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI Repertorio 787/2022 del 18-03-2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTO

A FAVORE CREDITO COOP. ROMAGNOLO BCC DI CESENA E GATTEO SOC COOP.

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 dell'immobile di cui alla presente

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 gli immobili in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato come di seguito descritto :

- via Verga civ 25 interno 1 abitato dalla figlia dei soggetti esecutati [REDACTED] assieme al marito [REDACTED] ed ai 2 figli [REDACTED] (entrambe maggiorenni) tutti in unico stato di famiglia
- via Verga civ 25 interno 2 abitato dai due soggetti esecutati, [REDACTED] assieme al figlio [REDACTED], la moglie [REDACTED] e 2 figli [REDACTED] (entrambe minorenni) tutti in unico stato di famiglia.

Si allega certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia

E' stata comunque richiesta verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso Agenzia delle Entrate, 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 D

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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

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 D

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

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

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'immobile non risulta in condominio.

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

Non si rilevano spese condominiali , poiché l'immobile non risulta in condominio.

11-12) *VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE 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';*

Le unità immobiliari in oggetto sono urbane, per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

ACCESSORI

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gatteo, sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'intero edificio è stato realizzato in forza di licenza edilizia n°142 del 18-11-1974, per costruzione laboratorio artigianale e abitazione, Variante n° 113 del 23-07-1975

Abitabilità in data n° 37 del 19-11-1976.

Quindi è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n° 803 del 26-03-1990 per modifiche varie. Concessione edilizia n° 68 del 1994 per modifiche prospettiche

Concessione in sanatoria n° 59 del 1997 del 18-12-1997 per modifiche interne e prospettiche all'edificio abitativo.

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

Trattasi di edificio in tessuto urbano consolidato, definito da "rigenerare/riqualificare".

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto B, alla luce dell'ultimo progetto allegato alla Concessione in sanatoria n° 59 del 1997 del 18-12-1997, lo scrivente precisa che la situazione dei luoghi risulta conforme, salvo:

l'utilizzo di parte dei vani del piano seminterrato ad abitazione (mentre trattasi di servizi)

- l'utilizzo del piano rialzato abitativo a 2 unità distinte (mentre risulta autorizzata una unica unità abitativa)

- LA PRESENZA DI UN PORTICATO CON STRUTTURA IN LEGNO e copertura in pannelli tipo sandwich, ABUSIVO sul fianco dell'abitazione

Si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la eventuale possibilità di sanatorie, riguarda l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento, esclusivamente sulla base della documentazione riscontrata ed ottenuta dai pubblici uffici interpellati.

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, ma più semplicemente la verifica visiva dell'immobile in oggetto.

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 urbanistica e sismica (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.

Per tanto il prezzo di stima della presente è da intendersi onnicomprensivo di eventuali spese/diritti/oneri non ancora assolti e che si rendessero necessari per il completamento di pratiche ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

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°330, 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 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 rilevate riguardano l'utilizzo di parte del piano seminterrato ad abitazione, per cui va' ripristinata la corretta destinazione d'uso; e l'utilizzo a due unità abitative anziché una, del piano rialzato, per cui va' eliminata una cucina.

Trattandosi di opere di ripristino, non edili ma solo necessitanti di spostamento e smontaggio mobilio, non si prevede alcun costo, ipotizzando che in caso di assegnazione a terzi, il mobilio venga trattenuto dagli attuali proprietari.

Per contro va' smontato il porticato con struttura in legno sul fianco casa, per il quale si prevede un costo di € 3.000,00

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sui beni di cui alla presente.

16) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA... L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE AD UN TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ...

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto NON risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Per tanto si è provveduto a farlo redigere da parte di tecnico di fiducia dello scrivente.

Il nuovo certificato redatto è il n° 09560-295081-2022 del 25-02-2022 valido sino al 25-02-2032 , dal quale risulta il fabbricato in classe F, con EP gl,nren 201,63 Kwh/mq anno.

Si allega copia della ricerca negativa presso il catasto regionale prestazioni energetiche, e copia del nuovo attestato energetico, mentre l'originale sarà fatto pervenire in cancelleria (all. 9).

17) QUALORA L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE A.P.E....NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Per il lotto D , il certificato APE è necessario ed è stato redatto.

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

Gli immobili sono attualmente regolarmente accatastati al ceu (vedesi allegato 5).

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

Non si rilevano variazioni culturali, mentre si rileva il cambio di destinazione d'uso di parte del piano seminterrato da servizi ad abitazione.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ, ED IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS

INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS, ED I PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE ED IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

20.1) CRITERI ADOTTATI

Vista la tipologia di immobile (ed in particolare la possibilità di rintracciare il prezzo di mercato di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento immobiliare) il criterio di stima adottato è quello COMPARATIVO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH) e della ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo SEGMENTO IMMOBILIARE, tenuto conto delle specificità e delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima.

DATI SEGMENTO IMMOBILIARE IN OGGETTO	
INDICATORE ECONOMICO	AMMONTARE
Localizzazione	Zona urbana-artigianale
Tipologia immobiliare	Edificio singolo
Destinazione	Abitativa
Tipologia costruttiva	Muratura piu' piani fuori terra
Dimensioni	medie
Forma di mercato	Oligopolio
Venditori	Privati
Acquirenti	Privati
Motivo acquisto	Abitazione

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.

TABELLA COMPARABILI

COMPARABILE e relativa S.E.L.	PREZZO al MQ
COMPARABILE A PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 187 PREZZO RICHIESTO € 285.000 Casa Singola lungo via P.Togliatti	€ 1.524,00
COMPARABILE B PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 226 PREZZO RICHIESTO € 310.000 Casa Singola pressi casello A/14	€ 1.371,00
COMPARABILE C PROPOSTA COMMERCIALE SUP. COMMERCIALE MQ 380 PREZZO RICHIESTO € 550.000 Villetta via Rigossa Sinistra	€ 1.447,00
O.M.I. (zona in oggetto) 1° semestre 2021 VALORE DI MERCATO €/MQ min 1350 max 1750 per ville e villini stato Normale VALORE LOCAZIONE €/MQ/MESE min 4,6 max 5,8 stato normale	NB : SI PRENDE IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MINIMOTRA QUELLI RIPORTATI DALL'OMI NELLA LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO in condizioni normali € 1.350,00

PREZZO MEDIO RISCONTRATO	€ 1.423,00
---------------------------------	-------------------

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 FABBRICATO D'ABITAZIONE, SINGOLO, CON CORTE COMUNE AD ALTRE UNITA' (artigiane)

DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ	RAPPORTO	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE	173	1,00	173,00
PORTICO-BALCONI	49	0,33	16,17
SOTTOTETTO	211	0,25	52,75
P. SEMINTERRATO	214	0,50	107,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE MQ			349

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 decentrata, delle dimensioni, della localizzazione all'interno di zona artigianale, della vicinanza alla grande struttura alimentare, della vicinanza alla autostrada A/14, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, della tipologia di immobile, delle dimensioni, dell'attuale richiesta di mercato considerato inoltre la corte comune con le altre unità immobiliari (artigiane) oggetto di altri lotti della presente stima, ed infine considerata la corte a giardino (se pur la p.lla 628 viene intesa dallo scrivente come anche agli altri lotti B-C)

SI STIMA IL PREZZO BASE IN CONDIZIONI NORMALI PARI A 1.400,00 euro /MQ

20.5) ADEGUAMENTI AL PREZZO AL MQ 1400,00 €

VETUSTA' coefficiente utilizzato (considerando i comparabili individuati)

1 ----- per cui $1400 \times 0,95 = 1330,00 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE D'USO e MANUTENZIONE **normale-mediocre**
(considerando i comparabili individuati)

coeff. medio utilizzato 0,95 per cui $1330 \times 0,95 = 1263,00 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1250,00 euro

20.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

FABBRICATO D'ABITAZIONE, SINGOLO, CON CORTE COMUNE AD
ALTRE UNITA' (artigianali) a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN		*PREZZO €/mq	VALORE DI
MQ			MERCATO €
Mq	349	1250	436.250

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

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 436.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ----- non presenti

ONERI SANATORIA URBANISTICA ----- non necessarie

OPERE DA RIPRISTINARE ----- € 3.000,00

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

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

VALORE DI STIMA CORRETTO ----- € 433.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%) ----- euro 43.300,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO --(433.000,00-43.300,00) = ----- € 389.700

Valore arrotondato euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00).

Valore locativo euro 1.000,00 / mensili (milleuro/00).

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIU' QUOTE... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.....PROVEDA 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 dei soggetti esecutati.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato abitativo anni '70, elevantesi su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, oltre a corte e giardino comuni con altri immobili.

E' situato in Gatteo, località Sant'Angelo, via Giovanni Verga 25, all'interno della zona artigianale esistente e limitrofa al tracciato dell'autostrada A14.

Internamente l'edificio abitativo si compone come segue:

- piano seminterrato: locale di servizio, cantina, 2 servizi igienici, lavanderia, CT, 3 ripostigli, oltre al vano scala interno
- piano primo fuori-terra: porticato, soggiorno, cucina pranzo, retro, disimpegni, 2 bagni e 4 camere da letto (2 delle quelli con balcone), oltre al vano scale interno
- piano secondo/sottotetto: vano scale interno, 3 ambienti a servizio/soffitto

Le condizioni di manutenzione sono normali -mediocri, vista l'età dell'edificio.

La superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a mq 349 circa.

Valore arrotondato euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00).

Valore locativo euro 1.000,00 / mensili (milleuro/00).

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

Si è ritenuto di creare quattro lotti A-B-C-D, il presente è il lotto D

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED] nato a Teggiano (SA) 22-04-1947

[REDACTED] nata a Savignano Sul Rubicone (FC) 05-07-1950

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

E' stata richiesta al Comune di Gatteo, ed ottenuta copia del certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (che si allega al n° 10), da cui risulta che i soggetti esegutati, si sono sposati in data 19-10-1969 in Gatteo. Non risultano annotazioni sull'estratto.

Il terreno su cui e' stato edificato il bene in oggetto è pervenuto in quota alla Signora [REDACTED] per eredità, per cui è un bene personale.

Anche la quota acquistata dal Signor [REDACTED] è bene personale.

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

L'edificio è abitato dai soggetti esegutati, e dai figli con le relative famiglie, come precisato in risposta al quesito specifico.

LOTTO A - LOTTO B - LOTTO C - LOTTO D

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 FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI, 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-C-D sono intestati a persone fisiche per cui soggetti a tassa di registro.

L'immobile di cui lotto B è intestato a società, per cui soggetto a IVA

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

Non necessita alcuna richiesta di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GG DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO ALLEGATO A, ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACI SENZA RIDERIMENTI ALLE GENERILITA' DEL DEBITORE O ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO A DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA...

Come richiesto il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia della relazione peritale al soggetto esecutato (mezzo pec fabserio@pec.it) al legale della parte procedente Avv. Fabrizio Fabbri (mezzo pec fabrizio.fabbri@ordineavvocatiforticesena.eu) ed infine al custode nominato Raggi Michela di Forlì (mezzo mail a raggi@studioguarigliaraggi.com) (vedesi all. 7)

31) PROVVEDA INFINE A COMUNICARE , NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE , AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI ED AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO

MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO PEC, PROVVEDENDO AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONI DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO G.E., ED EVENTUALI ORIGINALI DI A.P.E. E C.D.U.

ALLEGATI

- 0 Nota spese e competenze**
- 1 Comunicazioni per sopralluogo unica per i tre lotti**
- 2 F Documentazione fotografica lotto A-B-C-D**
- 2 P Planimetria lotto A-B-C-D**
- 3 Visure CEU, CT, Estratto di mappa lotto A-B-C-D**
- 4 Visure conservatoria lotto A-B-C-D**
- 5 Planimetria CEU lotto A-B-C-D**
- 6 Copia titoli di provenienza lotto A-B-C-D**
- 7 Copia invio perizia ai creditori, custode ed esecutato unica per i tre lotti**
- 8 Ricerca locazioni e contratti lotto A-B-C-D**
- 9 Ricerca e nuovo Attestato di Prestazione Energetica lotto A-B-C-D**
- 10 Documentazione anagrafica lotto A-C-D**
- 10 bis Certificato di destinazione urbanistica (porzione di terreno di cui al lotto A)**
- 11 Allegato A lotto A-B-C-D**

Cesena, il 11 -07 - 2022

Il C.T.U.

Fabrizio Geometra Davide