

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare RG N. 42/2024

Promossa da

****OMISSIS****

Contro

****OMISSIS****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FABIO SANTORO



CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT.SSA MARGARETH ROSSI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

PREMESSA

Incarico.

Il sottoscritto **ARCH. ROBERTO LEONI**, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n.6 – 48121 Ravenna – mail : arch.robertoleoni@gmail.com – PEC : arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006 ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 12/04/2024 da parte del GE Dott. Fabio Santoro , il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 18/04/2024 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta. L'incarico prevedeva di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 giorni prima della data dell'Udienza fissata il 08/06/2025 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque era entro e non oltre il **08/05/2025**.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 10/12/2024 ore 14:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott.ssa Margareth Rossi e con l'amministratore della società *******OMISSIS******* Sig. *******OMISSIS*******, avvisato tramite racc. A/R presso la residenza privata dell'amministratore unico.

Il giorno del primo accesso hanno partecipato il presente Esperto Stimatore , il Custode Giudiziario e il legale rappresentante/amministratore unico della società. Il presente Esperto Stimatore ha preso visione del terreno edificabile, verificato i suoi confini nei limiti del possibile , non essendo presenti recinzioni o altre delimitazioni. Sono state esaminate anche le condizioni estrinseche del lotto pignorato, ossia tutti i fattori esterni quali l'ubicazione e facilità di giungere al lotto, la presenza

di parcheggi pubblici, il contesto edificato del comparto urbanistico e la natura artigianale/produttiva delle altre aziende, e la presenza di altri servizi e qui vale la pena di citare la vicinanza con la stazione ferroviaria di Gambettola.

Una seconda verifica all'immobile è stata effettuata in maniera autonoma in data 31.03.2025 ore 9.00 in concomitanza con il rilascio degli atti amministrativi del Comune di Gambettola, per una valutazione tecnica relativamente all'ubicazione delle singole opere di urbanizzazione quali allacciamenti fognarie acque bianche e nere, acquedotto ed allacciamento gas, pubblica illuminazione, in virtù dell'acquisizione delle tavole tecniche rilasciate dal Comune di Gambettola. Il presente Esperto Stimatore non ha rinvenuto nessuna delimitazione del lotto, come la presenza di picchetti a terra, paline topografiche o altri elementi di riferimento. C'è corrispondenza visiva tra le planimetrie catastali in possesso e lo stato dei luoghi. Il presente Esperto Stimatore ha dovuto inserire nel processo di valutazione immobiliare anche una recinzione di tipo analoga a quelle presenti nel comparto urbanistico. Il calcolo dei costi della recinzione stimolerà maggiormente qualsiasi acquirente ad avvicinarsi al bene pignorato in questa procedura in quanto spesso e volentieri, per esperienza professionale acquisita, la vendita dei terreni edificabili assume più valore quanto il possibile ha la certezza dei costi finali, comprensivi anche delle recinzioni.

Vedi All. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

Vedi All. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.

Vedi All. 3 – Relazione di verifica Ipocatastale.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Unità immobiliare risultante dal pignoramento - Piena proprietà.

02.A) Immobili risultanti dal pignoramento - Piena proprietà.

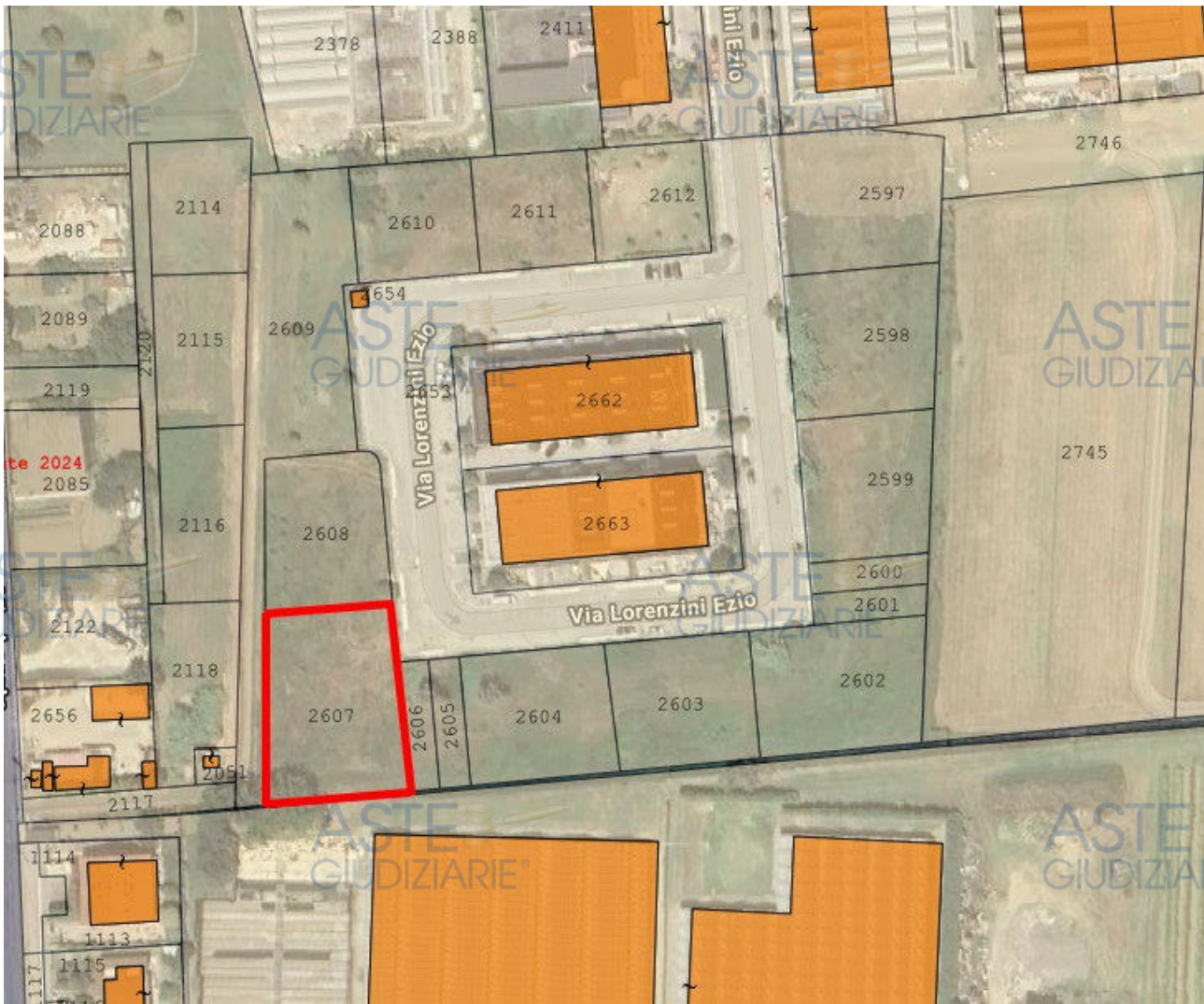
L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato terreno ad uso produttivo posto nella zona artigianale del nucleo urbano di Gambettola, in via Ezio Lorenzini in un posizione baricentrica tra le vie di comunicazioni stradali verso Cesena e Rimini, lo stesso nucleo urbano comunale e la stazione ferroviaria di Gambettola.

L'immobile pignorato ha una forma geometrica trapezoidale per un'estensione pari a mq. 1708, ed attualmente privo di qualsiasi manufatto edilizio. Le opere di urbanizzazione del comparto urbanistico artigianale sono state completate e collaudate.

Sono stati eseguiti gli accessi presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 14/11/2024 per acquisire la documentazione catastale ed in maniera autonoma ed in data 25/11/2024 presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Ravenna per l'ispezione ipotecaria. Altre informazioni sono state recepite in maniera autonoma tramite i portali convenzionati con il CNAPPC.



Individuazione del lotto esecutato nel contesto dell'abitato di Gambettola.



Sovrapposizione della planimetria catastale e dell'aerofotogrammetria

02.B) Dati Catastali attuali

Catasto Terreni del Comune di GAMBETTOLA (D999)

- TERRENO SEMINATIVO.

Foglio 14 – Particella 2607 - Superficie 1708 Mq – Reddito Domenicale Euro 12,36;

Reddito Agrario Euro 9,26;

L' intestatario dell' è il seguente:

- *****OMISSIS***** con sede a *****OMISSIS***** – Diritto di Proprietà 1/1.

Cod.Fiscale/P.IVA *****OMISSIS*****

02.C) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• Atto esecutivo/cautelativo verbale di pignoramento del 06/03/2024 a favore di *****OMISSIS*****. Nota di Trascrizione di Agenzia delle Entrate di Forlì cui al Registro Generale n.5170 – Registro Particolare n.3706 del 26/03/2024 in riferimento ai seguenti immobile:

- TERRENO SEMINATIVO.

Foglio 14 – Particella 2607 - Superficie 1708 Mq – Reddito Domenicale Euro 12,36;

Reddito Agrario Euro 9,26;

I dati catastali coincidono con quelli riportati negli atti sia di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione.

I dati catastali coincidono.



Vista del lotto oggetto di pignoramento da Google Street View

02.D) Descrizione dell'unità immobiliare esecutata.

Come ricordato l'immobile oggetto di pignoramento è un terreno ad uso produttivo, dove allo stato attuale non esiste nessun manufatto di tipo edilizio presente nel lotto.

Il lotto si presenta pressoché pianeggiante su tutti i lati ed al momento dei sopralluoghi risultava piuttosto dismesso nella cura e nello sfalcio della vegetazione spontanea. Sono presenti diversi arbusti e qualche pianta ma non classificabile di pregio. Si fa presente che il lotto, nel lato Sud, confina con il Comune di Cesena.

Vedi all. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Società Esecutata) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;

Vedi all. 5 – Visure storiche dell'unità immobiliare;

02.E) Confini dell'unità immobiliare esecutata.

Il lotto confina a Nord con la particella n. 2608 appartenente ad un soggetto privato. A Est con la particella 2606 appartenente alla Ditta Proprietaria che è anche il soggetto attuatore del comparto urbanistico produttivo. A sud con delle proprietà private che sono inserite nel territorio comunale di Cesena, ad Ovest con la particella 2609 che appartiene al Comune di Gambettola e che è destinato a verde pubblico.



Confini del lotto in giallo – La linea rossa divide i territori comunali di Gambettola e Cesena.

02.F) Documentazione Fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot.1 – Foto del lotto oggetto di pignoramento e sullo sfondo i due immobili commerciali corrispondenti ai mappali 2662 e 2663.



Fot.2 - Vista del lotto con la presenza di vegetazione spontanea.



Fot.3 - Vista del lato Sud del lotto. Sullo sfondo delle serre per l'agricoltura.



Fot.4 - Vista del lato Sud-Ovest del lotto. L'edificio di colore azzurro sullo sfondo è nel territorio comunale di Cesena.



Fot.5 - Vista della morfologia del terreno.



Fot.6 - Vista del lotto dal lato Sud. Il fosso presente nella particella di verde pubblico del Comune di Gambettola. La cabina dell' ENEL sullo sfondo è ancora nel territorio del Comune di Gambettola.



Fot.7 - Vista del lotto dal lato Nord .





Fot.8 - Vista del lotto dal lato Nord Est. I capannoni artigianali sullo sfondo sono invece quelli esistenti nel comparto artigianale di Gambettola.

QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCRITTO IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà e provenienza

La proprietà è in capo alla società esecutata:

- *****OMISSIS***** con sede in *****OMISSIS***** - P.IVA/CF *****OMISSIS*****.

Il bene è pervenuto alla predetta società con atto di compravendita datato **15/03/2017**, Notaio rogante dott.ssa Stefania di Mauro – notaio in Santarcangelo di Romagna(RN). Numero di Repertorio 52644/12507 e trascrizione il 24/03/2017. La Parte Venditrice fu la società *****OMISSIS***** con sede a *****OMISSIS***** – P.IVA/CF *****OMISSIS*****.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio.

Dalla visura storica e dagli atti notarili si evince la cronologia dei proprietari;

Dal 17.12.2010 al 14.03.2017 : periodo temporale di proprietà della Società *****OMISSIS***** con sede a *****OMISSIS***** – P.IVA/CF *****OMISSIS*****.

E' pervenuta per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 17.12.2010. Numero di repertorio 45681/8882 - Notaio rogante dott.ssa Stefania Di Mauro – notaio in Rimini. Trascritto il 30/12/2010 nn. 23449/13952 da potere di *****OMISSIS*****.

Dal 27/06/2003 al 16/12/2010 : periodo temporale di proprietà della Società *****OMISSIS***** con sede a *****OMISSIS*****.

E' pervenuta con atto di compravendita del 27/06/2003 Numero di repertorio 31387/2932 Notaio rogante dott.ssa Stefania di Mauro in Rimini. Trascritto il 23/07/2003 nn. 14485/9407 da potere di

****OMISSIS**** - Nato il ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****
****OMISSIS**** - Nata il ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****
****OMISSIS**** - Nata il ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****.

Vedi All. 6 – Copia atti compravendita della Dott.ssa Stefania Di Mauro - Notaio in Rimini e Santarcangelo di Romagna. RN)

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva della ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

Vedi All.7 – Ispezioni ipotecarie del 25.11.2024;

QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

L'Esperto Stimatore in data 14/11/2024 ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare e visura dell'immobile.

Vedi All.8 – Planimetrie catastale dell'unità immobiliare;

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del Territorio, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna 24/04/2025 il bene esecutato risulta libero.

Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione come verificato dagli atti e dalla documentazione in mio possesso.

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

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura.

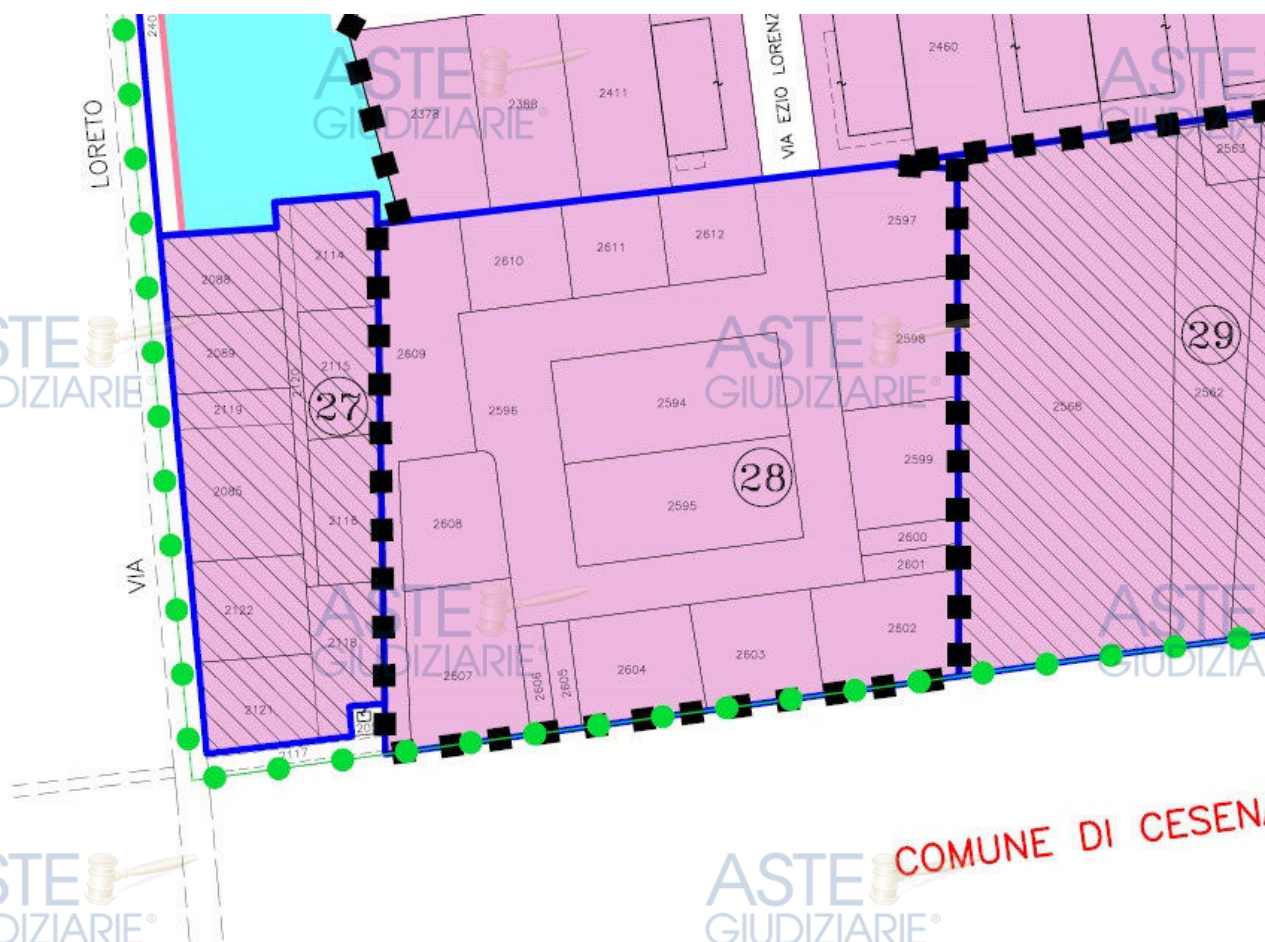
08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico.

L'unità immobiliare non risulta assoggettata a vincoli di natura storica ed artistica trascritti. Come vincoli ambientali, idrogeologici ed infrastrutturali abbiamo le seguenti indicazioni:

- E' ricompresa all' interno delle aree di potenziale allagamento del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell' Autorità dei Bacini Romagnoli di cui all' art.6 della relativa normativa.
- E' attraversata da Rete Elettrica MT.

08.C) Destinazione urbanistica – R.U.E.

- E' ricompresa all' interno del territorio urbanizzato.
- E' destinata ad Ambito specializzato attività produttive Allegato "B" – Pregresso. P.R.G. 1998 di cui all' art.2.4.2.
- E' ricompresa all' interno del Piano Urbanistico Attuativo n.28



Stralcio planimetria del RUE del Comune di Gambettola

LEGENDA R.U.E.

	Delimitazione del territorio comunale		Ambito specializzato attivita' produttive art. 139 (A-13)
	Delimitazione del territorio urbanizzato		Ambito specializzato attivita' produttive Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.4.1
	Centro storico		Ambito specializzato attivita' produttive Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.4.2
	Ambito urbano consolidato - art. 132 (A-10)		Ambito specializzato attivita' produttive Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.5
	Ambito urbano consolidato Demolizione e ricostruzione previa approvazione di progetto unitario - art. 137 comma 5		Ambito specializzato attivita' produttive Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.6.1
	Ambito urbano consolidato Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.1		Ambito specializzato attivita' produttive Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.6.2
	Ambito urbano consolidato Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.2 e 4		Nuovo ambito specializzato per attivita' produttive ecologicamente attrezzati art. 158 (A-14)
	Ambito urbano consolidato Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.2 e 4		Ambito alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica (A-19c)
	Ambito urbano consolidato Allegato "B" - Pregresso P.R.G. 1998 - art. 2.3		Ambito agricolo periurbano - art. 143 (A-20)
	Verde Privato		Allevamenti zootecnici intensivi - art. 150
	Ambito per nuovi insediamenti - art. 158 (A-12)		Attivita' esistenti non compatibili con l'ambito agricolo
	Ambito opzionale per nuovi insediamenti - art. 158 (A-12)		C.E.R. - vasche
	Ambito da riqualificare a destinazione residenziale - art. 142 (A-11)		Piano Urbanistico Attuativo Convenzionato
	Ambito da riqualificare - dotazione territoriale di qualita' urbana - art. 142 (A-11)		Piano Urbanistico Attuativo Non Convenzionato
	Ambito da riqualificare - destinazione terziario-commerciale - art. 142 (A-11)		Intervento diretto

Legenda del RUE del Comune di Gambettola

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

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'unità immobiliare oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

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

Il bene pignorato essendo un terreno edificabile ad uso produttivo non rientra in un condominio e quindi non esistono spese condominiali. Sono da comprendere, però, le spese di manutenzione ordinaria del lotto che sono relative soprattutto allo sfalcio dell'erba durante il periodo primavera - estate - autunno. La stima presunta è attorno ad € 1.500,00/anno.

QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;

È obbligatorio acquisire il CDU ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. La destinazione degli immobili è produttiva ed i vincoli sono qui sopra riportati al punto **08.C**.

Si allega il CDU alla presente relazione estimativa. La validità del presente CDU è di anni 1 (uno) e la scadenza è prevista per l'23.03.2026.

Vedi All. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

- Delibera del Consiglio Comunale n.7 del 05/03/2007;

"Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in zona D3- Area interna in Via Loreto ".

- Permesso di Costruire n.23/2007 del 12/12/2007 relativo a lavori:

" Urbanizzazione composto destinato dal vigente PRG a zona produttiva di Espansione D3 posto in località Bulgaria , in prossimità di Via Loreto ed in adiacenza al P.I.P. di Via Europa – Via Loreto".

-Denuncia di Inizio Attività del 11/07/2009;

- Delibera del Consiglio Comunale n.83 del 26/05/2009;

"Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in zona D3- Area interna in Via Loreto – Variante".

- SCIA di Variante R124/2011 del 10/12/2011.

-Denuncia di Fine Lavori del 12/12/2011;

Vedi All. 10 – Copia atti autorizzativi;

Vedi All. 11 – Copia delle planimetrie del progetto urbanistico;

13.B) COLLAUDO TECNICO - AMMINISTRATIVO

Il certificato di regolare esecuzione ovvero il collaudo tecnico-amministrativo è il documento che sigilla la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione relativa al comparto urbanistico di Via Ezio Lorenzini. Il certificato di regolare esecuzione è stato rilasciato in data ed è stato redatto dal professionista Ing. Andrea Montanari in data 30/05/2013.

Vedi All. 12 – Copia delle Collaudo Tecnico-Amministrativo;

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Il bene in oggetto è un terreno edificabile ad uso produttivo/artigianale e quindi non possono sussistere difformità edilizie o abusi edilizie.

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

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Trattasi di un terreno edificabile ad uso produttivo e quindi non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica.

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

L'immobile è già censito al Catasto Terreni come "Seminativo di Classe 2".

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO

STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

STIMA DEGLI IMMOBILI.

20.A) Scelta del criterio di stima;

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

• *Capitalizzazione del reddito:* la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- *Valore di trasformazione,* aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed

economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione (costruzione o ricostruzione)* : la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si

ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È un procedimento estimativo che consente di calcolare il valore di un bene immobile ed è dato dalla somma del valore di mercato del suolo e del **costo di ricostruzione a nuovo** del fabbricato deprezzandolo del valore dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

La stima viene effettuata per gli impianti produttivi, di complessi industriali, di immobili fuori produzione o realizzati con tecnologie desuete, per i quali spesso sono preclusi altri procedimenti di stima, in quanto la dinamicità del mercato di riferimento è molto scarsa.

Tale approccio è impiegato anche per immobili a destinazione non ordinaria (*industrie, scuole, ospedali, caserme, ecc.*) che non sono apprezzati dal mercato ed è utilizzato nella stima per indennità di esproprio, al riscatto delle concessioni, alla valutazione dei portafogli immobiliari parte di fondi immobiliari, o nella determinazione del premio per assicurazioni.

20.B) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un terreno ad uso produttivo il cui parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie reale e catastale dello stesso terreno che ovviamente sarà definita come "Superficie Commerciale", così come desunta dalla normativa nel DPR. 138/1998 e dalle indicazioni OMI.

La consistenza dell'immobile è desunta in base alla planimetria catastale ed urbanistica e dal rilievo eseguito alla data del secondo accesso del 10.10.2023.

La superficie commerciale del terreno produttivo e quindi pari a Mq.1.708

20.C) Valore di stima dell' immobile;

Il bene immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato compravenduto tra la società "*****OMISSIS*****" e la società *****OMISSIS***** in data 15/03/2017 ad un prezzo pari ad € 175.000,00 che rapportato alla superficie del terreno pari ad **Mq. 1708** assume un valore di compravendita di allora pari € 102,46/Mq.

Partendo da questo valore parametrico si procede con "attualizzare" quel prezzo del 2017 alla data odierna. Il valore della compravendita pari € 175.000,00 e individuato nel mercato immobiliare del 2017 è la risultante di un andamento del mercato immobiliare dei terreni edificabili che aveva raggiunto dei minimi storici negli anni precedenti in seguito alla crisi immobiliare e finanziaria.

L' anno 2017 è stato un anno di "flesso" per usare un termine matematico e geometrico ovvero una svolta verso la crescita del mercato immobiliare riferito alle aree edificabili, incluse quelle artigianali e produttive.

Negli anni 2020 e 2021 c'è stato un arresto di questa ipotetica curva di crescita dovuto al " COVID 19" ed ovviamente alle paure legate alla Pandemia. Decorso questo periodo negativo il mercato ha ripreso l' incremento a livello di domanda ed ovviamente di prezzi. Parliamo comunque di un mercato delle aree edificabili ad uso produttivo che non ha impennate esponenziali perché i terreni ad uso produttivo seguono la logica della crescita complessiva nazionale in ambito di P.I.L. e di produttività, però rispetto al passato (e mi riferisco alla compravendita del bene immobiliare in oggetto) i valori sono leggermente cresciuti.

Fatta questa doverosa premessa, per la stima è stato utilizzato il procedimento estimativo del valore di mercato con metodo "sintetico comparativo", più in particolare si è fatto ricorso alla stima per "valori tipici". Ciò consente di mettere in evidenza la parte di operatività della stima per comparazione, finalizzata alla valutazione di aggiunte e detrazioni con i quali deve essere "modulato" il valore risultante dal confronto diretto con i prezzi rilevati dal mercato per gli immobili assunti a riferimento della stima, per tenere conto di particolari situazioni/caratteri del bene oggetto di stima, che lo differenziano da quelli posseduti dai beni assunti a confronto, e che ne innalzano o abbassano il suo valore di mercato. In particolare, nella fattispecie in relazione alla natura del bene. A tal proposito è stata condotta un'indagine di mercato con gli intermediari delle varie agenzie di Gambettola e soprattutto con qualche responsabile delle associazioni quali C.N.A. e Confartigianato che ben conoscono le iniziative imprenditoriali dei propri associati.

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento, ovvero le condizioni intrinseche ed estrinseche relative al bene da stimare.

- Le condizioni estrinseche relative all'ubicazione del bene pignorato sono molto positive: vicinanza delle vie di comunicazioni quali la Strada Statale n.9 - Via Emilia e la Secante di Cesena da cui ci si può diramare anche in direzione Ravenna-Roma; vicinanza della stazione ferroviaria di Gambettola ed dal centro abitato. Essendo il lotto edificabile ubicato in una realtà produttiva consolidata, ci sono diversi servizi importanti quali ristoranti – bar, attività indispensabili per chi lavora nelle zone artigianali/produttive.
- Le condizioni intrinseche del bene pignorato sono legate unicamente alle proprietà del lotto stesso non certamente allo stato di manutenzione. Per prima cosa le opere di urbanizzazioni generali sono totalmente completamente e collaudate e questo è un elemento non da poco in quanto i progetti ed i lavori per la realizzazione dei PUA – Piani di Attuazione Attuativi sono molti complessi da un punto di vista burocratico/amministrativo e tecnico e questo comporta archi temporali molto lunghi; e questo è un grande valore aggiunto per una veloce alienazione del bene poiché un possibile acquirente si avvicina alla compravendita in maniera decisamente più motivata.

Altro fattore da non sottovalutare è il l'indice urbanistico ed edilizio U.T.P. = 0,60 mq/mq da cui in base alla superficie del lotto possiamo ottenere più di un migliaio di mq di superficie edificata e tale indice edilizio viene ritenuto soddisfacente dal presente Esperto Stimatore.

- Il presente Esperto Stimatore ha previsto in sede di stesura della Relazione Tecnica Estimativo un costo indicativo relativo alla realizzazione delle delimitazioni/recinzioni del lotto produttivo che di per sé sono un aspetto molto importante anche in fase di alienazione del bene poiché sarà sempre un quesito che sarà posto al Delegato alla Vendita e/o al presente Esperto Stimatore. E' lapalissiano che vendere un terreno edificabile con precisi costi aggiuntivi che saranno poi detratti dal valore di mercato del bene induce il possibile acquirente ad uno stato più di serenità. Il costo delle recinzioni è stato stimato sull'analisi di sulla falsariga su quelle già esistenti e sarà determinato in base ad un Computo Metrico Estimativo ed allegato alla presente Relazione Tecnica Estimativa.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un aumento del 25% alla data odierna in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche rispetto al valore parametrico della compravendita del 2017 (€ 102,46/mq), **ovvero € 128/mq** , al lordo delle costo delle lavorazioni delle recinzioni .

Infine per il calcolo del Valore di Mercato dell'immobile viene applicata anche la “ **riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi**”.

**CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO EDIFICABILE PRODUTTIVO
VIA EZIO LORENZINI - GAMBETTOLA (FC)**

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Terreno edificabile produttivo		1.708	128,00	218.624,00
Realizzazione recinzioni – Cfr C.M.E			-27.816,17	- 27.816,17
Costi di ripristino nella corte interna	PT			
			Totale parziale	190,080,83
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	-19.080,78
			Totale	171.727,05
TOTALE ARROTONDATO				172.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato dell' immobile oggetto della presente perizia ammonta con gli arrotondamenti pari al seguente somma:

€ 172.000,00 (Centosettantaduemila//00)

Vedi All. 13 - *Computo Metrico Estimativo (C.M.E.) della recinzione.*

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI

ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente alla società *******OMISSIS******* e quindi non è prevista una suddivisione in lotti.

QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Tipologia: Terreno edificabile ai fini produttivi;

Destinazione d'uso: Produttivi;

Anno di realizzazione del comparto: Anni 40 – Ante 1967.Collaudo

Stato di conservazione: /;

Condizioni igienico- sanitarie: /.

Condizioni di occupazione: Libero;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 1708;

Numero vani : /

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato a spese condominiali.

Stima del canone locativo: Inesistente. Non esiste mercato immobiliare ai fini della locazione dei terreni produttivi.

QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

L'unità immobiliare in oggetto deve essere necessariamente venduta in un lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

È stata acquisita presso il sito "INMATERIA CNAPPC" la visura camerale della società "*****OMISSIS*****". Trattasi di una società a responsabilità limitata con capitale sociale pari ad € 10.000,00 interamente versato. L'unico socio ed ovviamente Amministratore Unico è il Sig. *****OMISSIS***** nato a *****OMISSIS***** che detiene il 100% del capitale versato.

Il Codice Fiscale/P.IVA è qui riportato: *****OMISSIS*****;

Codice REA: *****OMISSIS***** (Registro Imprese)

La sede legale è in *****OMISSIS*****.

La società risulta inattiva.

Vedi All. 14 – Copia della Visura Camerale della Camera di Commercio della Romagna : Forlì-Cesena e Rimini.

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Essendo la società *****OMISSIS***** un soggetto giuridico , il quesito non è attinente.

QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Essendo la società *****OMISSIS***** un soggetto giuridico , il quesito non è attinente.



QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal presente Esperto Stimatore in data 25/11/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Provinciale di Ravenna, e che sono riportate nell'allegato n.6.

In data 02/01/2025 è pervenuta alla Cancelleria del Tribunale di Forlì una richiesta di Ricorso per Intervento ex art. 499 C.P.C. promossa da *******OMISSIS*******, per credito della somma complessiva di € 382.160,75 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori.

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

Una risposta fiscale relativa alla vendita del bene immobiliare appartenente alla società " *******OMISSIS******* " non è di difficile risoluzione poiché non dipende dal soggetto giuridico esecutato né tantomeno dal possibile soggetto interessato all'acquisto del bene in oggetto, che potrebbe essere un soggetto privato o un soggetto giuridico. Trattasi comunque di una cessione di immobile soggetta ad IVA anche per la sua destinazione urbanistica in quanto un bene a destinazione produttiva/commerciale. Quindi ricapitolando il bene è soggetto alle seguenti imposte:

- l' IVA al 22% sul prezzo di vendita;
- Imposta di registro per aree edificabili in misura fissa pari a 200,00 euro;
- Imposta ipotecaria nella misura fissa di 200,00 euro;
- catastale nella misura fissa di 200,00 euro;

È comunque consigliabile sempre affidarsi ad esperti commercialisti e fiscalisti prima di poter affrontare l'acquisizione del bene in oggetto.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (08.06.2025) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato " Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 15) Entro il termine assegnato (30 giorni prima dell' udienza del 08.06.2025), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy (all. A1), sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnico Estimativa)

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD

INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito " trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione.
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI :

Allegato "A" – SCHEDA SINTETICA DELL' IMMOBILE STIMATO ;

Allegato "A1 " – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA " PRIVACY" – Da allegare solo al G.E.;

All. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.

All. 3 – Relazione di verifica Ipocatastale.

All. 4 – Visure attuali per soggetto (rif. Società Esecutata) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;

All. 5 – Visure storiche dell'unità immobiliare;

All. 6 – Copia atti compravendita della Dott.ssa Stefania Di Mauro - Notaio in Rimini e Santarcangelo di Romagna. RN)

All.7 – Ispezioni ipotecarie del 25.11.2024;

All.8 – Planimetrie catastale dell'unità immobiliare;

All. 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

All. 10 – Copia atti autorizzativi;

All. 11 – Copia delle planimetrie del progetto urbanistico;

All. 12 – Copia delle Collaudo Tecnico-Amministrativo;

All. 13 - Computo Metrico Estimativo (C.M.E.) della recinzione.

All. 14 – Copia della Visura Camerale della Camera di Commercio della Romagna : Forlì-Cesena e Rimini.

*All. 15 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;**

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forlì-Ravenna – li 24/04/2025.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni