

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7 / 2021



G.E. Dott. FABIO SANTORO



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto Stimatore
SANTI ARCH. ANDREA

Forlì, 01 Giugno 2022



Via Giovita Lazzarini n. 19 - 47121 Forlì - Tel 0543 30103 - Cell. 335.6265335



Email santiarch@gmail.com – andrea.santi@archiworldpec.it

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA.....	1
01 COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	4
02 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE.....	4
02.1) IDENTIFICAZIONE	4
LOTTO 1_	4
LOTTO 2_	6
02.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI	7
LOTTO 1_	7
LOTTO 2_	8
02.3) DATI PIGNORAMENTO	9
02.4) DESCRIZIONE IMMOBILI	10
LOTTO 1_	10
LOTTO 2_	19
02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO	22
LOTTO 1_	23
LOTTO 2_	29
03 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA	30
03.1) PROPRIETÀ	30
03.2) TITOLO PROVENIENZA	30
04 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE	31
05 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	31
06 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI.....	31
07 STATO DI POSSESSO	31
08 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.	31
08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA	31
08.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI.....	32
08.3) VINCOLI DI P.R.G.....	32
09-10 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	32
11 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	32
12 C.D.U. PER DECRETO DI TRASFERIMENTO	32
13 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA	33
13.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ	33
LOTTO 1	33
LOTTO 2	34
13.2) REGOLARITÀ EDILIZIA.....	34
14 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA.....	36
LOTTO 1	36
LOTTO 2	36
15 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	36
16-17 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA	36
LOTTO 1	36
LOTTO 2	36
18 NCEU AGGIORNAMENTO	37
LOTTO 1	37
LOTTO 2	37
19 NCT AGGIORNAMENTO	37
LOTTO 1	37
LOTTO 2	37
20 STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE ...	37
20.1) CRITERI DI STIMA	37
20.2) FONTI INFORMAZIONI	38
LOTTO 1	38
LOTTO 2	40
20.3) SUPERFICI COMMERCIALI.....	40
LOTTO 1	40
LOTTO 2	41
20.4) VALORE DI STIMA	41
LOTTO 1	41
LOTTO 2	43
21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO, VERIFICHE CREDITORI ecc.....	43
21.1) DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO	43

21.2) VERIFICHE CREDITORI ecc.....	43
22 DESCRIZIONE COMMERCIALE, VALORE LOCATIVO	43
22.1) DESCRIZIONE COMMERCIALE	43
LOTTO 1_	43
LOTTO 2_	49
22.2) VALORE LOCATIVO	52
LOTTO 1	52
LOTTO 2	52
23 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	53
LOTTO 1	53
LOTTO 2	53
24 CODICE FISCALE ESECUTATO.....	53
25 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	53
26 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STORICO RESIDENZA SOGGETTI OCCUPANTI	53
27 VERIFICHE CANCELLERIA: CAUSE PENDENTI.....	53
28 REGIME FISCALE.....	53
29 ISTANZA DI PROROGA.....	53
30 DEPOSITO ELABORATO PERITALE.....	53
31 COMUNICAZIONE E CONSEGNA ELABORATO PERITALE	53
32 NOTE FINALI DELL'ESPERTO	54
33 ALLEGATI.....	54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 7/2021 R.G. ES. IMM.

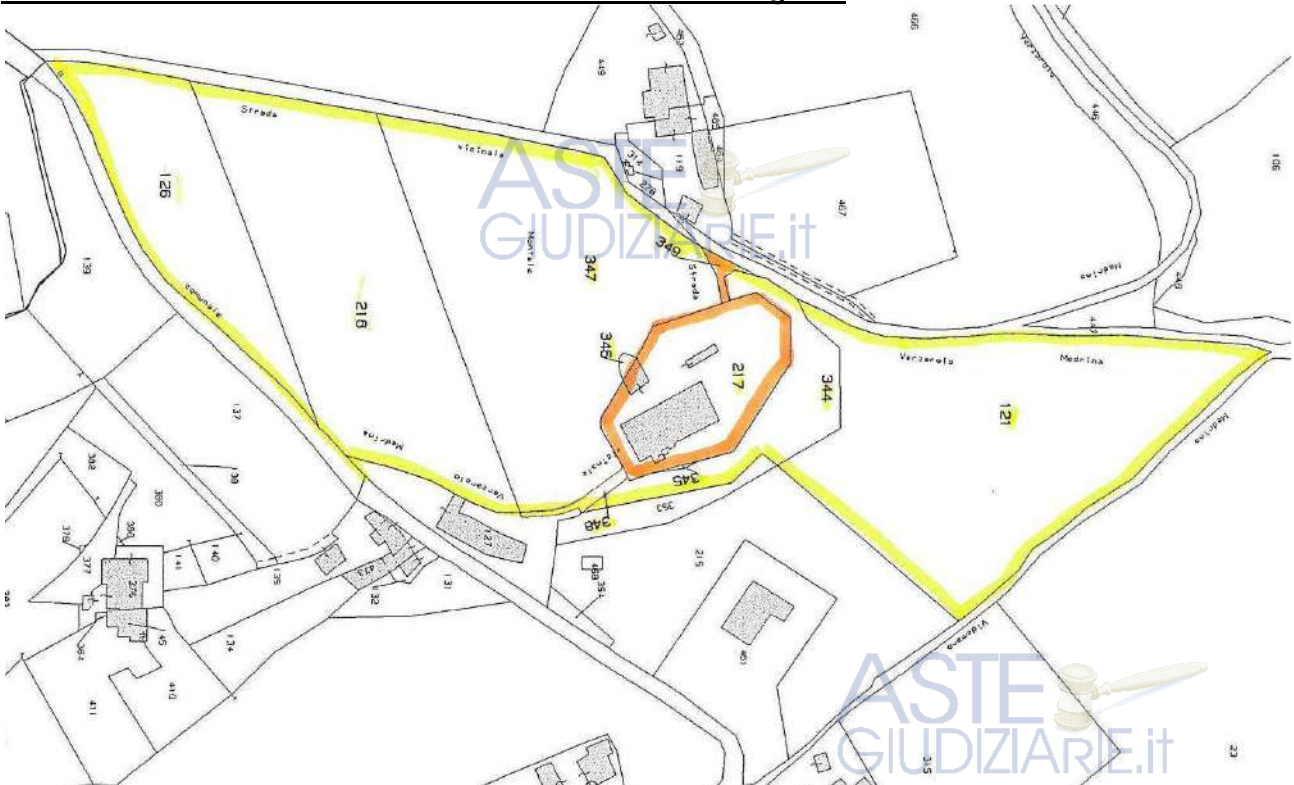
Con ordinanza del Giudice Esecutore Dott. FABIO SANTORO, il sottoscritto Architetto Andrea Santi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì - Cesena al n. 362 con studio professionale in Forlì Via Giovita Lazzarini n. 19, in qualità di Esperto Stimatore è stato incaricato per la valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento dell'Esecuzione Immobiliare n.07/2021.

01 COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO

In data 23 Novembre 2021 sono iniziate le operazioni peritali ed in accordo con il Custode Giudiziale è stato possibile accedere ai locali in data 20/04/2022 presso i beni immobili, fabbricati e terreni, siti in Comune di Borghi.

02 IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO, DESCRIZIONE, FOTOGRAFIE**02.1) IDENTIFICAZIONE**

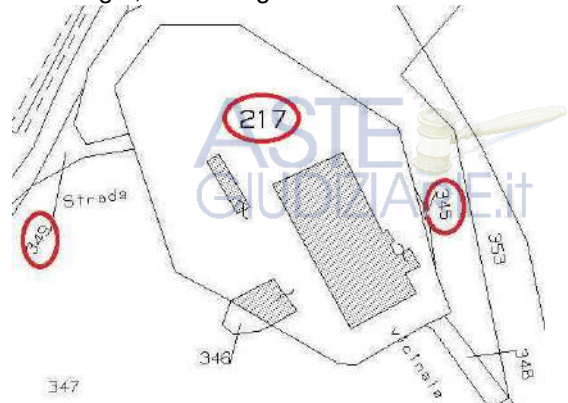
Per meglio descrivere i beni immobili oggetto della perizia si fa presente che verranno indicati due Lotti di Vendita: **LOTTO 1** e **LOTTO 2**, che vengono evidenziati nella planimetria di seguito riportata

LOTTO 1 con bordatura arancione e LOTTO 2 con bordatura gialla.**LOTTO 1_**

Quota di proprietà pari ad 1/1 di intero complesso immobiliare, sito nel Comune di Borghi, via Gorolo n. 86, costituito da particelle di terreno ed in particolare sulla maggiore di queste sovrastanti fabbricati costituiti da più unità immobiliari.

Le particelle di terreno sono censite al Foglio 17 del Comune di Borghi, con le seguenti indicazioni:

- Particella n. 217, Ente Urbano di m² 2501;
- Particella n. 345, area rurale di m² 8;
- Particella n. 349, reliquato stradale di m² 84.



In particolare sulla particella 217, corte pertinenziale, insistono fabbricati che vengono descritti ed individuati, con apposita foto aerea di seguito rappresentata e contraddistinti da lettere.

- in corpo di fabbrica principale: unità ristorante al piano terra; ed unità appartamento e servizi al piano primo; (LETTERA A)
- in corpo di fabbrica staccato al piano terra unità garage e due ripostigli. (LETTERA B)

Si specifica che durante i rilievi effettuati sulla particella 217 sono presenti altri manufatti non censiti:

- palco per spettacoli esterni; (LETTERA C)
- gazebo in legno a tre campate compreso di collegamento alla sala ristorante. (LETTERA D)



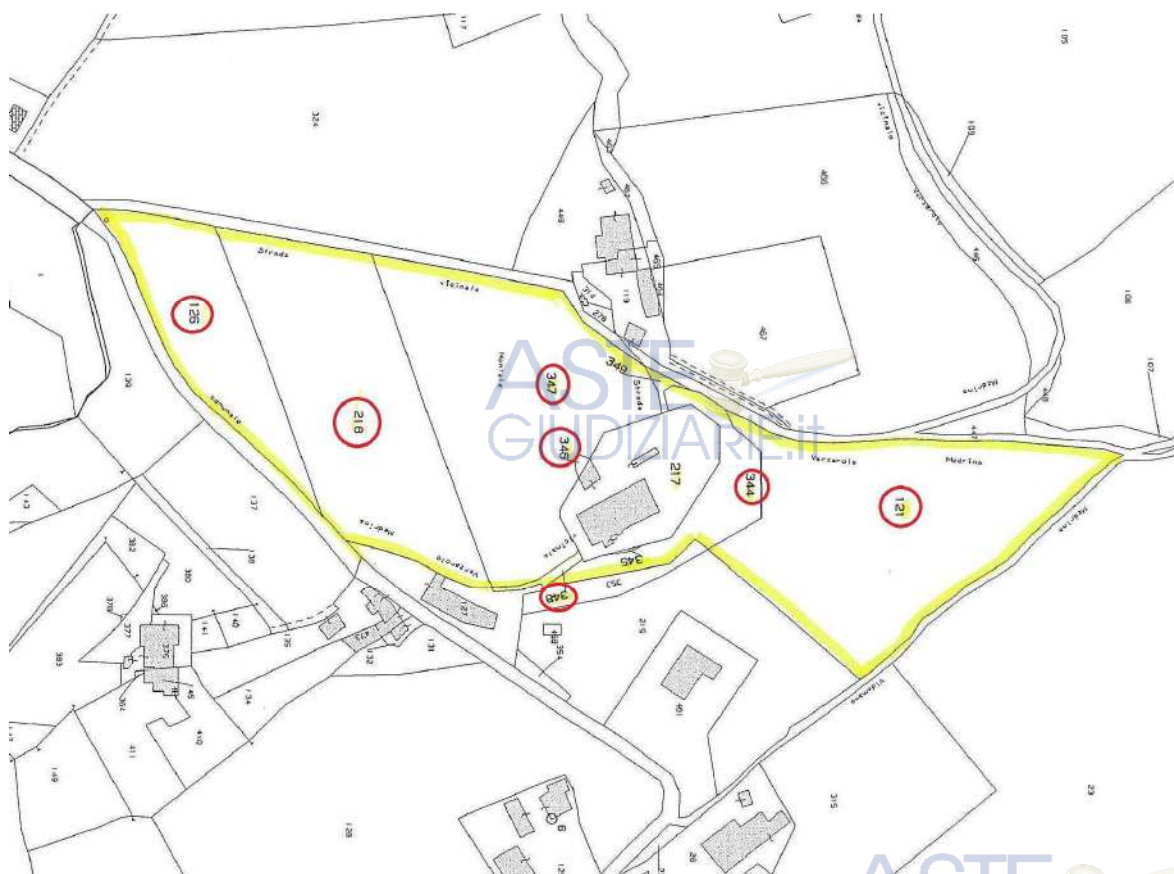
Osservazioni in merito: Si specifica che è stato effettuato un rilievo planimetrico con strumento topografico e dalla sovrapposizione con la mappa catastale i fabbricati indicati con la lettera "C" e "D" risultano essere all'interno della particella n.217 e Part.345 facenti parte del Lotto1.

Vista la folta vegetazione e la situazione di abbandono, in tutti i casi si rende necessario che il futuro assegnatario debba incaricare tecnico di fiducia, esperto catastale, che analizzi i confini, l'esatta dimensione degli edifici presenti e rediga eventuale aggiornamento catastale alla sezione terreni, con il necessario coinvolgimento delle parti stabilite per legge.

LOTTO 2_

Quota di proprietà pari 1/1, di terreni, siti nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo censiti al Foglio 17 del Comune di Borghi, con le seguenti indicazioni:

- Particella n. 121, seminativo arborato di m² 8678;
- Particella n. 126, seminativo di m² 3535;
- Particella n. 218, seminativo arborato di m² 7300;
- Particella n. 344, bosco ceduo di m² 1682;
- Particella n. 346, seminativo arborato di m² 30;
- Particella n. 347, seminativo arborato di m² 7905;
- Particella n. 348, reliquato stradale di m² 114.



Ne consegue che la superficie catastale complessa è di mq. 29.264 suddivisa per coltura:

qualità Seminativo Arborato Edificabile di mq. 18.790 (Part. n.126-218-346-347)

qualità Seminativo Arborato Agricolo di mq. 8.678 (Part. n.121)

qualità Relitto Strada di mq. 114 (Part. n.348)

qualità Bosco Ceduo di mq. 1.682 (Part. n. 344)

02.2) DATI CATASTALI E CONFINANTI**LOTTO 1_**

L'unità immobiliare ristorante con annessa unità abitativa, unità garage e ripostigli, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Borghi al **Foglio 17, Particella n. 217:**

- **Sub 2, piano S - T, cat. C/1, classe 3, Cons. m² 50, Sup. Cat. m² 378, R. C. Euro 1.094,89;**

Osservazioni in merito: *Si specifica che la consistenza catastale presente in visura del Sub 2 pari a 50 mq risulta errata.*

- **Sub 3, piano 1, cat. A/3, classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. m² 223, R. C. Euro 391,22;**

- **Sub 4, piano S - T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 14, R. C. Euro 26,75.**

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, quali previste dall'art.1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta su cui è costruito il fabbricato, che è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni Comune di Borghi al **Foglio 17, Particella n. 217 di m² 2501 - ente urbano.**

Si specifica che le parti comuni del fabbricato che interessano il **Sub 2-3-4** sulla Particella **217**, sono corrispondenti al **Sub 1**, corte comune, Bene Comune Non Censibile, censito presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Borghi con l'elaborato grafico ed elenco subalterni dell'intero immobile.

Millesimi: non è stato possibile reperire i millesimi relativi alle unità pignorate.

Fanno parte del Lotto1 altre piccole particelle di terreno, site nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo e alla Particella 217, distinte presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 17**, con le seguenti Particelle:

Part. 345 Sup. m² 8, qualità Area Rurale;

Part. 349, Sup. m² 84, qualità Relitto Stradale.

Osservazioni in merito: *Si specifica che da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni è stato consultato il Tipo Mappale n.34161 del 09/03/1988 che ha creato le particelle n. 217 - 345 e 349. Nelle annotazioni ed in apposita scheda si indica che con la Delibera del Consiglio Comunale di Borghi titolo "soppressione di un tratto della strada vicinale Verzarolo-Medrino", catastalmente è stata eliminata la strada vicinale che attraversava trasversalmente la proprietà in oggetto. Tale strada partiva dall'attuale Part.349, attraversava diagonalmente la Part.217 e proseguiva nella particella oggi identificata con la Part. 348 e Part.218 inserite nel successivo Lotto 2.*

Confini: il lotto di terreno dove è inserito il complesso immobiliare sopra descritto corrispondente alla **Particella n. 217**, confina con la Part. n. 344, n. 345, n.348, n.346, n.347 e n.349, salvo altri.

Il lotto di terreno **Part. n.349**, confina con la Part. n.344, n.217, n.347 e Via Gorolo, salvo altri.

Il lotto di terreno **Part. n.345**, confina con la Part. n.217, n.344, salvo altri.

Il tutto intestato a: "omissis"

LOTTO 2_

Particelle di varie dimensioni di terreni, site nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo, distinte presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 17**, con le seguenti Particelle:

Part. 121, Sup. m² 8.678, qualità Semin Arbor, classe 4, R. D. Euro 33,61, R. A. Euro 26,89;

Part. 126, Sup. m² 3.555, qualità Seminativo, classe 2, R. D. Euro 11,93, R. A. Euro 10,10;

Part. 218, Sup. m² 7.300, qualità Semin Arbor, classe 3, R. D. Euro 28,28, R.A. Euro 22,62;

Part. 344, Sup. m² 1.682, qualità Bosco Ceduo, classe 2, R.D. Euro 0,96, R.D. Euro 0,35;

Part. 346, Sup. m² 30, qualità Semin Arbor, classe 5, R.D. Euro 0,05, R.D. Euro 0,08;

Part. 347, Sup. m² 7.905, qualità Semin Arbor, classe 3; R.D. Euro 30,62, R.A. Euro 24,50;

Part. 348, Sup. m² 114, qualità Relitto Stradale.

Ne consegue che la superficie catastale complessa è di mq. 29.264 suddivisa per coltura:

qualità Seminativo Arborato Edificabile di mq. 18.790 (Part. n.126-218-346-347)

qualità Seminativo Arborato Agricolo di mq. 8.678 (Part. n.121)

qualità Relitto Strada di mq. 114 (Part.348)

qualità Bosco Ceduo di mq. 1.682 (Part.n 344)

Osservazioni in merito: Si specifiche da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni è stato consultato il Tipo Mappale n.34161 del 09/03/1988 che ha eliminato in parte un tratto di strada vicinale. Nelle annotazioni in apposita scheda si indica che con la Delibera del Consiglio Comunale di Borghi con titolo "soppressione di un tratto della strada vicinale Verzarolo-Medrina" catastalmente è stato eliminata la strada che attraversava trasversalmente la proprietà in oggetto. Tale strada partiva dall'attuale Part.349, attraversava diagonalmente la Part.217, (entrambe inserite nel Lotto1) e proseguiva nella particella oggi identificata con la part.348 e costituiva la Part.313, come indicato nella planimetria riportata come stralcio nel Quadro Dimostrativo depositato presso la Sezione Fabbricati. Attualmente nella mappa catastale la Part.313 è stata inglobata nella Part.218 e nella Part. 217 di altra proprietà confinante. Si specifica che in loco, diversamente da quanto indicato nella mappa catastale attuale, la ex part.313

eliminata o soppressa, in realtà è fisicamente individuata da muro di contenimento in sasso che scende fino alla strada provinciale via Gorolo.

In questo caso, si rende necessario una verifica o rettifica catastale, per il futuro assegnatario, che dovrà incaricare tecnico di fiducia, esperto catastale, che con la proprietà confinante dovrà stabilire l'esatta posizione del confine di proprietà su detto percorso



Vista attuale della Part.348 e vista da Via Gorolo tratto di strada ex Part 313 oggi compresa nella part. 218

Confini:

il lotto di terreno la particella n.121, confina con la Part. n. 344, n. 215, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.126, confina con la Part. n. 218, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.218, confina con la Part. n. 127, n. 347, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno part. n.344, confina con la Part. n.121, n.353, n.345, n.348, n.349 e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.346, confina con la Part. n. 217, e n. 347 salvo altri.

il lotto di terreno part. n.347, confina con la Part. n.218, n.348, n.217, n.349, n.346 e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno part. n.348, confina con la Part. n.347, n.217, n.344, n.353, e n.127, salvo altri.

Il tutto intestato a: "omissis"

02.3) DATI PIGNORAMENTO

Nella procedura 7/2021, l'atto di Pignoramento è del 4/01/2021, rep. 2765, trascritto il 02/02/2021 con il Reg. Particolare n. 1289 e Reg. Generale 1810.

Ciò premesso, nell'**Atto di Pignoramento Immobiliari sopracitati**, i dati catastali dei beni immobili indicati sono stati confrontati con quanto risulta presso l'Agenzia del Territorio, ed in particolare risulta che i dati sono completi e corrispondenti.

02.4) DESCRIZIONE IMMOBILI

Caratteristiche Zona_ Il tutto risulta ubicato nella periferica della città di Borghi; in zona collinare e di crinale denominata "Montale", apprezzata in generale e riconosciuta come una zona paesaggistica. Per raggiungere le particelle di terreno e gli immobili esistenti, arrivati a Santarcangelo di Romagna, percorrendo la S.P.13 in direzione monte, superata Località Montale alla prima rotonda in direzione Gorolo si deve svoltare a destra sulla Via Gorolo S.P.103. Seguendo la numerazione civica giunti in prossimità del civico 86 si nota sulla destra un piccolo monumento chiesina votiva, e si deve svoltare a destra in strada non asfaltata sempre nominata Via Gorolo. Percorsi 200 m in salita si gira sulla destra e dopo pochi metri si arriva ad ampio piazzale su cui si trovano i fabbricati che insistono sulla Part.217.

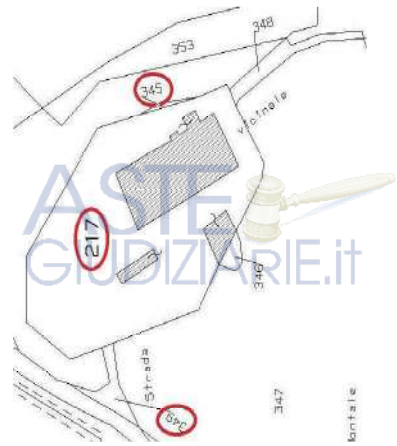
Nel proseguo della descrizione verranno inserite fotografie e planimetrie per meglio descrivere lo stato in cui si trovano gli immobili e le particelle di terreno indicate

Osservazioni in merito: *si specifica che per le unità immobiliari e manufatti edili esistenti sono presenti opere difformi rispetto a quanto regolarmente autorizzato con le pratiche edilizie e tali difformità verranno descritte nel paragrafo successivo relativo alla Regolarità Edilizia.*

LOTTO 1_

L'accesso carrabile, al civico n.68, avviene dalla strada vicinale non asfaltata denominato sempre Via Gorolo; si attraversa la Particella n. 349 e si arriva alla corte pertinenziale part.217, che attualmente risulta non recintata. Su detta particella sono presenti sovrastanti fabbricati a formare un complesso immobiliare con unità di diverse destinazioni, fra cui quella di ristorante e servizi, quella abitativa e servizi e manufatti di vario genere. Il complesso immobiliare e gli stessi immobili sono da alcuni anni in stato di abbandono e presentano vizi e problematiche tipiche di queste situazioni, quali infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture, umidità risalente sulle murature, non funzionamento degli impianti e soprattutto uno stato di degrado in continuo aumento.

Osservazioni in merito: *premesso che viste le condizioni di abbandono ed il persistere nel tempo di tale situazione si potrebbero creare condizioni di pericolo, ritengo necessario interventi di messa in sicurezza degli immobili transennando o segnalando opportunamente l'area, per impedire il passaggio e la visibilità nei punti critici.*



Caratteristiche Fabbricato lettera "A" _ la porzione immobiliare in oggetto sviluppata su 2 livelli fuori terra è costituita dall'unità ristorante Sub.2 al piano terra e dall'unità abitazione Sub 3 posta al piano primo. Si può considerare l'immobile con buone finiture anche se attualmente è in uno stato di abbandono; l'intero fabbricato risulta in buona esposizione e affaccio; la struttura portante è in muratura di laterizio a funzione portante ricoperto da intonaco al civile tinteggiato in parte con tinta colore giallo ed in alcune parti di colore salmone scuro. La corte comune del complesso immobiliare è quasi interamente ricoperta di strato in ghiaia e stabilizzato e funge come spazio di manovra e parcheggio; la parte residua della Particella n.127 è destinata verde.

Osservazioni in merito: *si specifica che durante il sopralluogo non è stato possibile individuare con esattezza il posizionamento dei contatori e la tipologia delle varie utenze.*

Composizione interna_ Unità Ristorante Sub 2 _ Entrando dalla corte comune sul fianco destro del fabbricato in oggetto, attraverso pensilina in legno che funge da copertura ingresso, si entra in una piccola bussola delimitata da porte a vetri; proseguendo si accede ai locali pranzo ospiti del Sub 2 con altezza interna di m 3,00 circa.

Entrando nella sala da pranzo di sinistra, posta subito a destra si trova la porta che collega il vano scala di collegamento al piano primo a destinazione abitativa Sub 3.

Nella sala da pranzo posta in fronte all'ingresso, attualmente è posto sulla sinistra il lungo banco bar ed in fondo, si trova l'angolo preparazione pizza collegato a camino a legna in sagoma esterna al perimetro del fabbricato. Passato il banco bar, a sinistra oltrepassando due porte in sequenza, si accede al locale cucina che a sua volta è collegata a piccolo disimpegno; saliti alcuni scalini si entra in altro disimpegno che distribuisce in senso orario anti e wc, altro anti e wc ed infine locale dispensa.

Ritornando nella sala da pranzo posta sul lato destro ingresso si può accedere ai servizi igienici predisposti per gli ospiti composti da due disimpegni, due wc e un wc portatori di handicap.

Si specifica che un disimpegno e due wc sono stati ricavati oltre la sagoma del perimetro del fabbricato.

Osservazioni in merito: *Si specifica che il manto di copertura di questa porzione di fabbricato, da verifica effettuata durante i rilievi effettuati, risulta costituita da pannelli in "eternit" che sono considerati dalle norme sanitarie vigenti nocivi alla salute umana. Si segnala la necessaria bonifica o smaltimento come previsto per legge in questi casi.*

Proseguendo sempre dall'ampia sala da pranzo, si esce esternamente e sulla sinistra si può usufruire di locale ripostiglio definibile come locale tecnico, anch'esso costruito fuori il perimetro del fabbricato, dove sono inserite attrezzature idriche-idrauliche, pompe, contenitore di accumulo acqua calda ecc.

Nella stessa unità Sub 2 è compresa anche un locale cantina che è stata ricavata al piano interrato.

Il suo accesso è posto sul fronte del fabbricato. In tale locale si accede scendendo alcuni scalini ed una volta entrati in fronte è stato ricavato un altro piccolo locale.



Vista da interno ingresso cantina e Vista interna locale cantina

L'unità immobiliare Sub 2, così come sopra descritta, corrispondente alla precedente lettera (A), è costituita da diversi locali ad uso ristorante e relativi servizi; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 430 circa; la cantina misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 30 circa.

Finiture e impianti_ L'unità ad uso Ristorante **Sub 2**, si presenta con buone finiture, ma come verificato durante i rilievi effettuati si è riscontrato il pessimo stato di manutenzione dovuto allo stato di abbandono a seguito della chiusura dell'attività di ristorazione avvenuta almeno da alcuni anni.

Le pareti divisorie sono in muratura di blocchi forati in laterizio; intonaco interno in malta di cemento; le porte interne che in alcuni casi sono mancanti sono in legno; le finestre esistenti che in alcuni casi sono mancanti, sono in legno con vetro-camera tutte protette verso l'esterno da inferriate metalliche e in alcuni locali da ante a scurone in legno. La pavimentazione interna dell'unità è in doghe in legno montato a correre; rivestimento alle pareti nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica con vari formati e colori; la pavimentazione si differenzia in gres in alcune porzione delle sale da pranzo, nella zona cucina e servizi.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed il resto a canalina esterna completo di prese, punti luce; non è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza; l'impianto di riscaldamento è comandato da caldaia inserita nella centrale termica posta al piano primo; gli elementi scaldanti sono costituiti da canalizzazioni in acciaio. Anche in questo caso non è stato possibile accertarne il tipo di combustibile utilizzato se gasolio o gas metano e neppure funzionamento e si specifica che è necessaria la verifica generale dell'impianto e la redazione delle certificazioni obbligatorie dalle disposizioni di legge vigenti in materia. Come già anticipato l'unità è da alcuni anni in stato di abbandono e presenta vizi e problematiche tipiche di queste situazioni e soprattutto uno stato di degrado in continuo aumento, si rimanda alla documentazione fotografica.

Composizione interna_ Unità Abitativa Sub 3_ Ritornando al vano scala di collegamento con l'unità abitativa Sub 3 e proseguendo al piano primo si sbarca in piccolo pianerottolo-disimpegno che distribuisce a sinistra in locale disimpegno, in fronte altro locale disimpegno ed infine a destra ad ampio locale soggiorno. Le altezze interne del piano primo sono variabili in quanto tutti i locali posti a questo piano confinano con la copertura a falde del fabbricato.

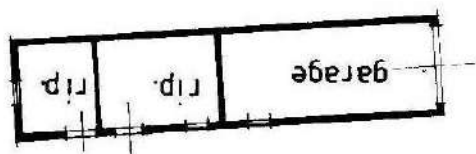
Dal locale disimpegno posto sulla sinistra si può accedere a due stanze da letto; da quella posizionata sulla destra è stato ricavato al suo interno un locale bagno. Dal locale disimpegno posto in fronte si può accedere a locale bagno ed a due stanze da letto collegate da piccolo corridoio.

Dal locale soggiorno si accede a piccolo ripostiglio ricavato sopra il vano scala; le altezze interne del locale soggiorno partono da un massimo di 5 m fino a scendere sui muri perimetrali a 2,8 m. Proseguendo si può uscire esternamente su ampio terrazzo-lastrico solare che funge da copertura in parte alle sale da pranzo del ristorante del piano terra. Il lastrico solare sporge dal perimetro della sala sottostante e presenta un abbassamento di quota che funge da pensilina per il piano terra. Inoltre, sempre da detto lastrico solare, si può accedere a piccolo ripostiglio costruito fuori sagoma del fabbricato principale, in aderenza al muro perimetrale, che contiene attrezzature ed impianti di riscaldamento.

L'unità immobiliare Sub 3, così come sopra descritta, corrispondente al fabbricato principale indicato alla precedente lettera (A), è costituita da diversi locali ad uso abitativo e relativi servizi; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 175 circa; il locale ripostiglio esterno in aderenza al fabbricato misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 10 circa; il lastrico solare misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 265 circa.

Finiture e impianti_ L'unità ad uso Abitazione **Sub 3**, si presenta con buone finiture, ma come verificato durante i rilievi effettuati si è riscontrato il pessimo stato di manutenzione dovuto allo stato di abbandono da alcuni anni. Le pareti divisorie sono in muratura di blocchi forati in laterizio; intonaco interno in malta di cemento; le porte interne che in alcuni casi sono mancanti sono in legno; le finestre esistenti che in alcuni casi sono mancanti, sono in legno con vetro-camera tutte protette verso l'esterno da ante a scurone in legno. La pavimentazione interna dell'unità, è in materiali rustici quali mattoni tavelle e cotto a correre; rivestimento alle pareti nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica con vari formati e colori; la pavimentazione si differenzia nel lastrico solare costituita prevalentemente in guaina impermeabilizzante a vista. L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed il resto a canalina esterna completo di prese, punti luce; non è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza; l'impianto di riscaldamento è comandato da caldaia inserita nella centrale termica centralizzata posta al piano primo; gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori tubolari in acciaio. Anche in questo caso non è stato possibile accertarne il tipo di combustibile utilizzato se gasolio o gas metano e neppure funzionamento e si specifica che è necessaria la verifica generale dell'impianto e la redazione delle certificazioni obbligatorie dalle disposizioni di legge vigenti in materia. Come già anticipato l'unità è da alcuni anni in stato di abbandono e presenta vizi e problematiche tipiche di queste situazioni e soprattutto uno stato di degrado in continuo aumento, si rimanda alla documentazione fotografica.

Caratteristiche Fabbricato lettera "B"_ Entrando dalla corte comune sul lato destro del fabbricato principale lettera "A", in corpo staccato si trova un piccolo fabbricato mono piano indicato nella precedente planimetria con la lettera "B". Questa porzione di immobile a destinazione servizi è composto da tre vani utili distinti fra loro, a formare una figura rettangolare.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catastalmente è individuato con il Sub.4 così come sopra descritta, ed è composto da vano garage e due vani ripostiglio che complessivamente misurano una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale di m² 29 circa; le altezze interne sono indicativamente sui 2,50 m. utili.

Finiture e impianti_ Unità ad uso garage e ripostigli **Sub 4:** L'unità Garage è composta da unico vano di forma rettangolare, e nel suo complesso si presenta con finiture minimali; la pavimentazione è in cemento con le pareti e soffitti allo stato grezzo; il portone di accesso è in metallo con lamiera presso-piegata esterna senza coibentazione, con apertura del tipo a serranda, ma non funzionante. Il vano è privo di impianti, non è riscaldato ed ha la predisposizione per l'impianto elettrico del tipo sottotraccia. Nei due ripostigli adiacenti la pavimentazione è in ceramica; nel ripostiglio adiacente al garage sono presenti sanitari in ceramica e visto il rivestimento alle pareti è stato utilizzato come bagno. I due ripostigli sono dotati di impianto elettrico a canalina esterna, ma non è stato possibile accertarne il funzionamento, ed in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza.

Nell'unità in oggetto lo stato dei luoghi mette in evidenza vizi e difetti molto importanti, verificati durante il sopralluogo effettuato: umidità risalente le murature ed in particolare zone con distaccamento e macchie sui soffitti, tutto questo dovuto da un'infiltrazione direttamente dalla copertura che non è stata riparata.

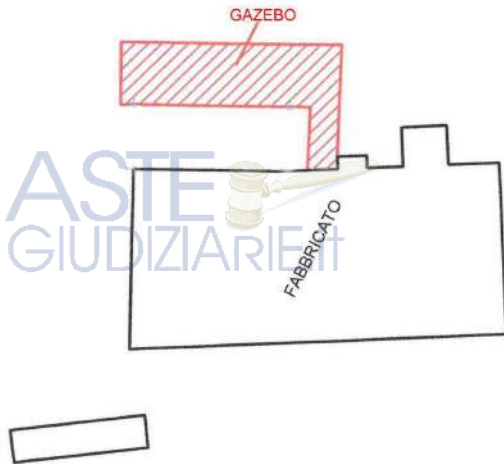
Caratteristiche Fabbricato lettera "C"_ Entrando dalla corte comune sul lato sinistro e prima di arrivare al fabbricato principale lettera "A", si trova un manufatto, indicato nella precedente planimetria con la lettera "C", composto da unico vano aperto completamente sul fronte, con copertura ad unica falda inclinata che si configura come palco orchestra per spettacoli estivi. Davanti a tale costruzione si rileva una piattaforma pavimentata in cemento liscio e rullato che si identifica come una pista da ballo esterna a corredo del palco spettacoli.



Vista esterna palco e piattaforma antistante e vista esterna retro con accatastamento di rifiuti metallici
Il piccolo fabbricato non è individuato catastalmente; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 11 circa ed ha un'altezze interne utili, massima di 2,45 m circa e minima di 2,20 m circa.

Caratteristiche Fabbricato lettera "D" _ Ritornando all'ingresso proseguendo in direzione frontale si accede verso l'esterno corrispondente al fianco sinistro del fabbricato principale.

Attualmente è presente un manufatto che costituisce un locale con struttura e pareti in legno, completamente chiuso che funge da collegamento verso l'esterno a tre sale da pranzo sempre costruite in legno a formare unico gazebo (come indicato in precedenza con lettera D).



Il collegamento di forma rettangolare è stato costruito fra le due sporgenze del fabbricato principale al piano terra fra il vano forno a legna e piccolo ripostiglio, risulta completamente chiuso e permette al visitatore-ospite del ristorante di raggiungere l'ampia sala da pranzo (gazebo a tre campate) senza essere a contatto con l'esterno.



Vista interna da collegamento



e vista interna su sala pranzo

Il manufatto in precedenza descritto come "gazebo" è costituito da due locali che rispettivamente fungono da collegamento all'unità ristorante ed ampia sala da pranzo, che misurano una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale di m² 104 circa.

Osservazioni in merito: Si rende noto che da testimonianza ricevuta dal "omissis" durante l'accesso ai locali, è stata rivendicata la proprietà del manufatto (gazebo) sopra descritto con struttura in legno composto da collegamento ed ampia sala a tre campate. Da sua dichiarazione, come ampliamento dell'unità ristorante Sub 2, tale manufatto è stato installato a cura e spese dall'esercente l'attività di ristoratore "omissis", in qualità allora di inquilino con il benessere della proprietà esecutata. Prima dell'installazione "omissis", dal sottoscritto verificato, ha richiesto regolare D.I.A. presso il Comune di Borghi, a cui ha fatto seguito successiva variante D.I.A. e scheda di fine Lavori. Durante i rilievi effettuati "omissis" ha chiesto la possibilità di potere smontare completamente tale gazebo, come i beni mobili ancora presenti all'interno ed all'esterno (giochi bimbi) dell'unità ristorante, e di potere trasportarli in altro luogo come beni sua proprietà.

Vista la richiesta il sottoscritto si è confrontato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borghi inoltrando Pec il 27/04/2022 con appositi quesiti in merito, come riportato di seguito:

"Nel fascicolo ricevuto compaiono le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizia Attività n.12/08 del 01/04/2008 per installazione di gazebo;
- Denuncia Inizia Attività n. 10/10 del 13/03/2010 PER Variante a Denuncia Inizia Attività n.12/08;
- Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità del 28/06/2010 prot.n. 0001300 relativo a D.I.A. n. 12/08 del 01/04/2008 e D.I.A. n. 10/10 del 13/03/2010

Premesso che

-Il Gazebo non risulta censito al Catasto:

-Il richiedente non esecutato (allora inquilino del ristorante) ne rivendica la proprietà ed ha fatto presente se possibile smontare tale manufatto

si chiede se:

-tale gazebo come manufatto accessorio all'attività di ristorazione, in base alla Normativa Vigente del Comune di Borghi, sia da considerarsi "Attività libera";

- o se diversamente deve trattarsi come un fabbricato autorizzato e da censire al NCEU;

-Se per dismettere tale Gazebo occorre Pratica Edilizia SCIA o CILA di demolizione"

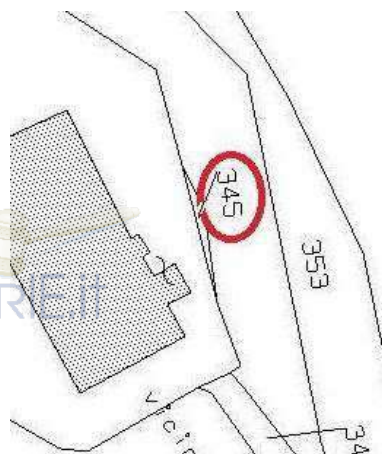
Il Comune di Borghi risponde con Pec in data 11/05/2022 con la seguente indicazione:

"Relativamente la domanda se "il gazebo risulta come manufatto accessorio all'attività di ristorazione in base alla normativa vigente del Comune di Borghi e quindi da considerarsi attività libera "si comunica che, il manufatto è stato installato con Dia n. 10/10 e successiva variante 12/12

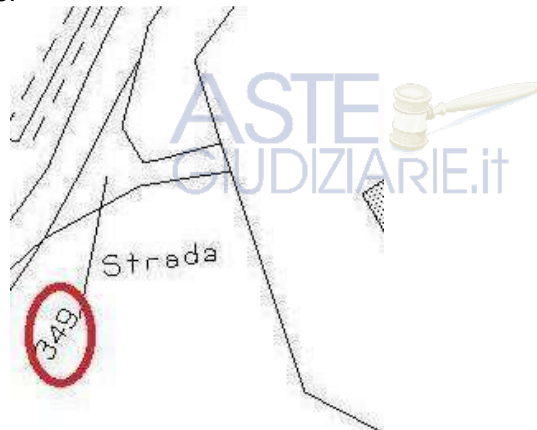
come gazebo annesso ad un fabbricato ad uso ristorante, con regolare fine lavori e scheda tecnica.” Come si può leggere la risposta ricevuta non è stata esauriente e non chiarisce in maniera esatta su come considerare la questione posta dal “omissis”. In tutti i casi verrà indicato nel successivo paragrafo relativo alla Regolarità Urbanistica, anticipando che ad oggi il Gazebo in oggetto è da considerarsi come intervento di miglioria ai beni immobili oggetto di pignoramento.

Osservazioni in merito: *si specifica che, relativamente agli impianti esistenti di tutti gli immobili presenti nel LOTTO1, viste le condizioni di abbandono e l'oggettiva difficoltà di analisi, composizione e collegamento fra le varie unità, si invita il futuro assegnatario ad incaricare tecnico esperto in impianti, per analizzare l'eventuale utilizzazione/rimodernamento degli impianti esistenti o procedere alla completa rimozione delle parti non funzionanti e non a norma di legge.*

Caratteristiche Part. 345 Sup. m² 8, qualità Area Rurale_ trattasi di piccolo frustolo di terreno ai margini della particella corte n.217 in completo stato di abbandono. Di difficile individuazione in sito vista l'esigua superficie di appena 8 mq. e la posizione limitrofa ad altra particella con forte declivio.



Caratteristiche Part. 349, Sup. m² 84, qualità Relit Strad._ trattasi di piccolo frustolo di terreno a destinazione strada come prolungamento della strada vicinale Gorolo. Si trova localizzata ai margini della particella corte n.217, e ne costituisce l'accesso carrabile.



LOTTO 2_

Per raggiungere i terreni in oggetto, arrivati seguendo la numerazione civica giunti in prossimità del civico 86, i terreni sono compresi all'interno di un triangolo di strade: la strada provinciale SP 103, strada vicinale via Gorolo ed altra strada vicinale indicata catastalmente in mappa come Verzarolo Medrina.

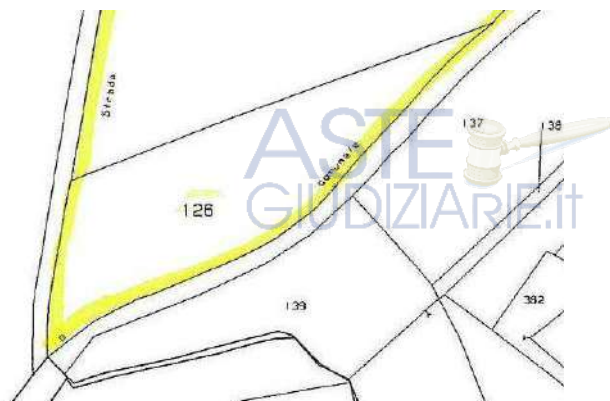
Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati i terreni sono stati visionati con percorso in loco e non si segnalano alla data dei sopralluoghi elementi o vincoli degni di nota, ma vista la vegetazione e lo stato attuale dei terreni in oggetto non si può certificare che siano completamente liberi da eventuali materiali di rifiuto e/o nocivi scaricati senza autorizzazione all'interno del perimetro dei terreni in oggetto.*

In tutti i casi è stata verificata la forma delle particelle, ma non è stato possibile effettuare una misurazione precisa della superficie a confronto con quanto indicato dalla documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni. Infine la situazione attuale di abbandono ha reso difficile la localizzazione di alcune piccole particelle e soprattutto la definizione dei confini catastali

Caratteristiche Part. 121, Sup. m² 8.678, qualità Semin Arbor_ Trattasi di terreno agricolo caratterizzato da forti pendenze, attualmente per la quasi totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione, cespugli, alberi ad alto fusto cresciuti spontaneamente



Caratteristiche Part. 126, Sup. m² 3.555, qualità Seminitivo_ Trattasi di terreno urbanizzabile in lieve pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa e cespugli, cresciuti spontaneamente.



Osservazioni in merito: Si specifica che durante i rilievi effettuati sulla particella 126 è presente un piccolo manufatto religioso tipo "monumento votivo", che è stato posizionato in mappa catastale



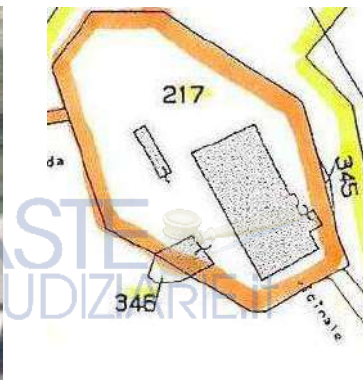
Caratteristiche Part. 218, Sup. m² 7.300, qualità Semin Arbor, Trattasi di terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente a cui si aggiunge la presenza di alberi ad alto fusto. Si rimanda a quanto in precedenza indicato per la questione relativa ai confini con la particella confinante di altra proprietà



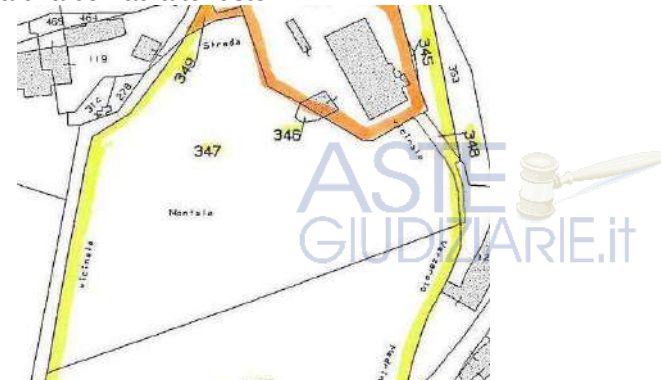
Caratteristiche Part. 344, Sup. m² 1.682, qualità Bosco Ceduo_ Trattasi di terreno agricolo caratterizzato da forti pendenze, attualmente per la quasi totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione, cespugli, alberi ad alto fusto cresciuti spontaneamente.



Caratteristiche Part. 346, Sup.30, qualità Semin Arbor,_ Trattasi di piccolo terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente.

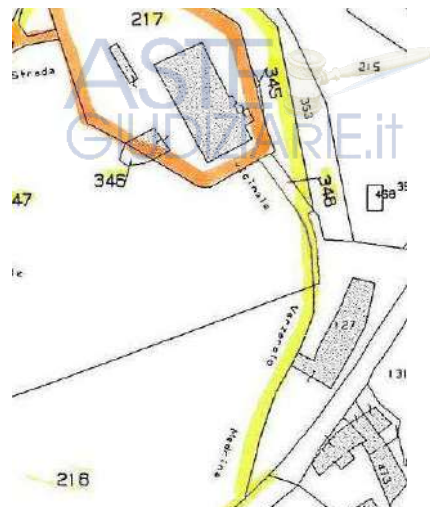


Caratteristiche Part. 347, Sup. m² 7.905, qualità Semin Arbor,_ Trattasi di terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente a cui si aggiunge la presenza di alberi ad alto fusto.



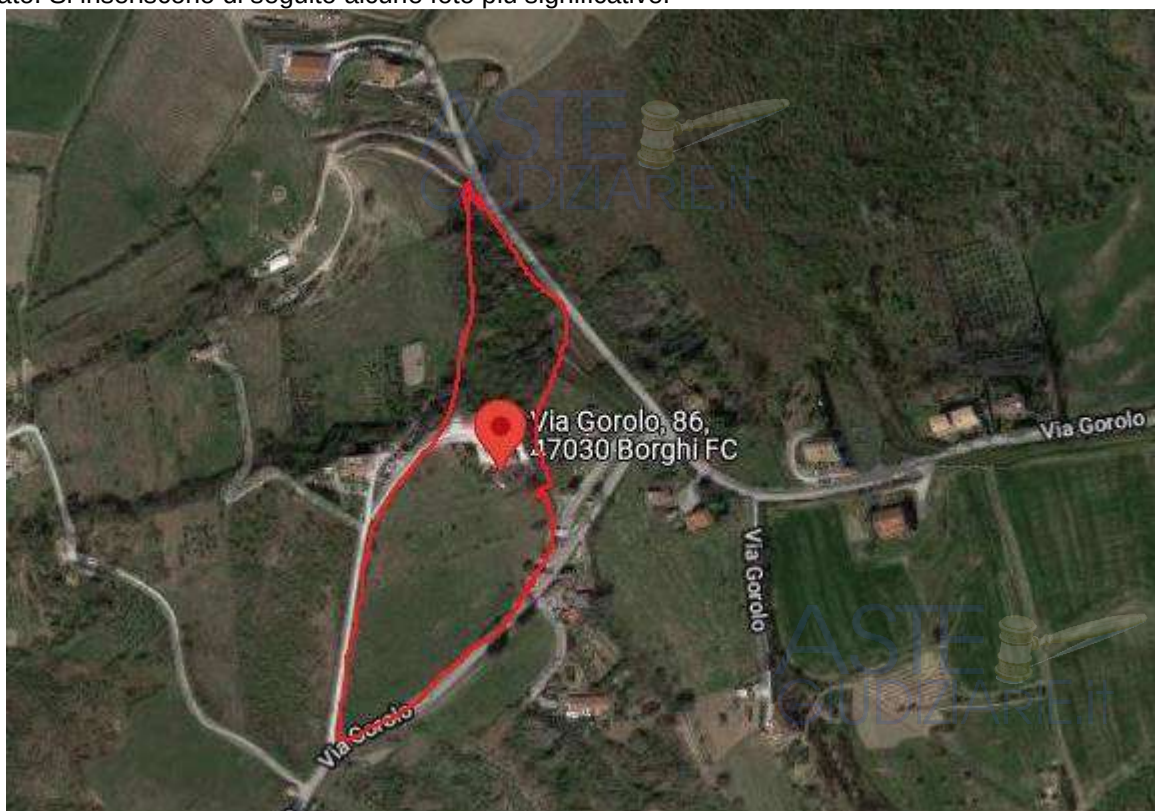
Caratteristiche Part. 348, Sup. m² 114, qualità RELIT STRAD_ Trattasi di piccolo frustolo di terreno a destinazione strada come prolungamento della strada vicinale Gorolo. Si trova localizzata ai margini della

particella corte n.217. Si rimanda a quanto in precedenza indicato per la questione relativa ai confini con la particella confinante di altra proprietà.



02.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO

Per avere una completa rappresentazione delle unità oggetto di stima è stato effettuato un rilievo dettagliato, in allegato, con lo scopo di confrontare lo stato di fatto con la documentazione catastale e urbanistica ritirata presso gli uffici preposti. È stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, in allegato. Si inseriscono di seguito alcune foto più significative.



Localizzazione aerea del LOTTO 1 e LOTTO 2

LOTTO 1



Vista aerea con localizzazione del complesso immobiliare esistente. Vista esterna da corte Part.217 gazebo "D", a sinistra, al centro, fabbricato principale "A", ed a destra, fabbricato secondario "B"



Vista esterna da corte Part.217 di piattaforma e palco spettacoli "C" e fabbricato secondario "B"



Vista esterna da corte Part.217 di fabbricato principale "A", lato fronte-fianco sinistro e lato fronte



Vista esterna fabbricato principale "A", lato retro e lato fianco destro ingresso ristorante



Vista esterna fabbricato principale "A", fianco sinistro e lato fianco destro ingresso ristorante



Piano terra vista interna sale da pranzo, Sub 2 ristorante



Piano terra vista interna bagno al pubblico, Sub 2 ristorante



Piano terra vista interna cucina, Sub 2 ristorante



Piano terra-ammezzato vista interna servizi personale, Sub 2 ristorante



Piano terra-ammezzato vista interna sala dispensa, Sub 2 ristorante



Piano primo vista interna scala da Ristorante e pianerottolo di sbarco, Sub 3 appartamento



Piano primo vista interna ampio locale soggiorno; ingresso a destra vano scala, Sub 3 appartamento



Piano primo vista interna disimpegno e bagno in fronte vano scala, Sub 3 appartamento



Piano primo vista interna disimpegno e camera a sinistra vano scala, Sub 3 appartamento



Piano primo vista esterna ampio lastrico solare e piccolo ripostiglio con generatore riscaldamento ed impianti, Sub 3 appartamento



Vista esterna GAZEBO lato fronte e copertura



Vista esterna GAZEBO lato retro e particolare copertura locale Servizi igienici Sub2 con manto in "Eternit"



Vista esterna accesso carribile Part.n.349 strada e localizzazione indicativa della Part.n.345 agricola

LOTTO 2



Vista Esterna da monte Particelle di terreno edificabili



Vista Esterna da valle Particelle di terreno edificabili



Vista Esterna da monte Particelle di terreno agricole con ampia vedegazione spontanea

03 PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE E TITOLO PROVENIENZA

03.1) PROPRIETÀ

I beni pignorati risultano in piena proprietà all'esecutato ed allo stesso correttamente intestati presso l'Agenzia del Territorio a: *"omissis"*

03.2) TITOLO PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'unità immobiliare in capo all'esecutato è il seguente:

1) Compravendita *"omissis"* stipulata in data del 25/06/2007 n. 40875/ 6054 di repertorio; trascritto a Forlì il 10 luglio 2007 reg part. 8054 reg gen 13816.

Si assegna in primo luogo *"omissis"*, lotto di terreno edificabile, non urbanizzato e senza fabbricati, sito in Comune di Borghi, via Gorolo, della complessiva superficie catastale di mq.10.855; in confine con strada Provinciale Rivarossa-Medrina, strada vicinale Verzarolo, salvi altri; distinto nel Catasto Terreni di Borghi al foglio 17, **Particella 126**, ha 0.35.55, e **Particella 218**, ha 0.73.00.

Si assegna in secondo luogo *"omissis"* COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO, essendo l'area da urbanizzare priva di fognatura pubblica a cui allacciarsi, costituiscono, per la durata di 20 (venti) anni da oggi, a titolo gratuito per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, servitù di passaggio condutture a carico dell'area distinta al C.T. del Comune di Borghi al foglio 17, particelle 137 e 139 (fondo servente), ed a favore delle particelle 126 e 218 sempre del foglio 17.

2) Compravendita *"omissis"* stipulata in data del 25/06/2007 n. 40877/ 6055 di repertorio; trascritto a Forlì il 10 luglio 2007 reg part. 8055 reg gen 13817.

Si assegna in primo luogo *"omissis"* la piena proprietà dei seguenti immobili:

- **fabbricato urbano da cielo a terra** sito in Comune di Borghi, via Gorolo n.86; costruito su area che, tra quella coperta e scoperta pertinenziale, è distinta nella mappa del Catasto Terreni di detto Comune al foglio 17 con la Partic. 217 di metri quadrati 2.501 (duemilacinquecentouno) catastali;

e precisamente fabbricato distinto nel Catasto Fabbricati di Borghi al foglio 17 con la particella 217, con i seguenti subalterni:

- **2, categ. C/1, ristorante**; - **3, categ. A/3, appartamento**; - **4, categ. C/6, garage**; con la proporzionale quota delle parti comuni tali per legge e per destinazione e precisamente la corte distinta con il sub. 1.

Si assegna in secondo luogo *"omissis"* la piena proprietà di terreno edificabile, senza fabbricati, sito in Comune di Borghi, via Gorolo, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 18.501

(diciottomilacinquecentouno); nel suo complesso in confine con strada Vicinale Verzarolo, distinto nel Catasto Terreni di Borghi al foglio 17 con le seguenti particelle:

- 121, ha 0.86.78; - 344, ha 0.16.82; - 345, ha 0.00.08; - 346, ha 0.00.30; - 347, ha 0.79.05; - 348, ha 0.01.14; - 349, ha 0.00.84..

04 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE

Agli atti nella procedura Es. Imm 7/2021 risulta la Relazione Notarile. In tutti i casi l'Esperto Stimatore ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, in via telematica, sia per nominativo sia per immobile, aggiornata fino alla data del 15/03/2022. Non risultano altre indicazioni a quanto già presente nella relazione notarile in atti.

05 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE

Si allega tutta la documentazione catastale, compresa la planimetria delle unità oggetto di pignoramento, ritirata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Forlì, Ufficio Provinciale – Territorio del Comune di Borghi.

06 OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Nulla da indicare in tal senso.

07 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari e le particelle di terreno al momento del sopralluogo risultavano LIBERE, ma risultavano presenti, ancora da trasferire altrove, beni mobili di proprietà dell'ultimo inquilino esercente l'attività di ristoratore.

Da interrogazione al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate, come da certificato ricevuto tramite posta elettronica certificata in data 28/03/2022 non risulta in essere alcun contratto di locazione o comodato avente ad oggetto gli immobili sito in Borghi (FC) censiti al NCEU di Forlì al foglio 17 part.217 sub.2, sub.3 e sub.4 e al NCT di Forlì al foglio 17 p.lle 121, 126, 218, 344, 345, 346, 347, 348, 349.

08 VINCOLI: ATTO DI PROVENIENZA, PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI, DI P.R.G.

08.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA

Per indicare eventuali vincoli si prende come riferimento il titolo di provenienza Atto tra vivi –

1) Compravendita “omissis” stipulata in data del 25/06/2007 n. 40875/ 6054 di repertorio; trascritto a Forlì il 10 luglio 2007 reg part. 8054 reg gen 13816 di cui si riportano alcuni parti:

in primo luogo

Art.4 [...] I suddetti immobili vengono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, nell'intera loro consistenza a corpo, con tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive se e come legalmente esistenti. [...]

in secondo luogo

[...] **COSTITUZIONE di SERVITÙ di PASSAGGIO**, essendo l'area da urbanizzare priva di fognatura pubblica a cui allacciarsi, costituiscono, per la durata di 20 (venti) anni da oggi, a titolo gratuito per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, servitù di passaggio condutture a carico dell'area distinta al C.T. del Comune di Borghi al foglio 17, part. 137 e 139 (fondo servente), ed a favore delle part 126 e 218 sempre del foglio 17. [...]

2) Compravendita "omissis" stipulata in data del 25/06/2007 n. 40877/ 6055 di repertorio; trascritto a Forlì il 10 luglio 2007 reg part. 8055 reg gen 13817, di cui si riportano alcuni parti:

Art.3 [...] I suddetti immobili vengono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, nell'intera loro consistenza a corpo, con tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive se e come legalmente esistenti. [...]

08.2) VINCOLI PAESISTICI E PRELAZIONI E SIMILI

A riguardo di vincoli paesaggistico e vincoli di frane si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica "C.D.U.", richiesto in data 01/02/2022 con Prot. n. 0001504/2022 del 08/03/2022 rilasciato dal Comune di Borghi, in allegato

08.3) VINCOLI DI P.R.G.

L'esperto Stimatore allega il Certificato di Destinazione Urbanistica "C.D.U.", richiesto in data 01/02/2022 con Prot. n. 0001504/2022 del 08/03/2022 rilasciato dal Comune di Borghi, in cui sono elencati tutti i vincoli dello strumento urbanistico ed edilizio comunale da rispettare per futuri interventi edilizi.

09-10 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità in oggetto non presentano oneri di natura condominiale.

11 DESTINAZIONE IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto Stimatore ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica "C.D.U.", in data 01/02/2022 con Prot. n. 0001504/2022 del 08/03/2022 rilasciato dal Comune di Borghi.

12 C.D.U. PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

In tutti i casi l'esperto resta a disposizione per eventuali richieste in merito da parte del Professionista delegato alla vendita.

13 PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA

13.1) PRECEDENTI EDILIZI E ABITABILITÀ

LOTTO 1

Da verifica effettuata presso l'archivio pratiche del Comune di Borghi, i fabbricati in cui sono inserite le unità oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano costruiti in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- i fabbricati sono stati costruiti in data antecedente il primo settembre 1967;
- Licenza di Costruzione n. 44/75 in data 18 novembre 1975 per ampliamento di un locale ad uso ristorante;
- Autorizzazione di Abitabilità e d'uso, prot. n. 1052 del 27 dicembre 1976
- Concessione Edilizia n. 33/85 del 18 settembre 1985 di Manutenzione Straordinaria;

Osservazioni in merito: Si specifica che il Comune di Borghi ha risposto con Pec con la seguente dicitura:

"con riferimento alle domande, pervenute in data 22.04.2022 prot. n. 2610 e prot. n. 2734 del 27.04.2022, con la presente si comunica che la pratica di concessione n. 33/85 è priva di fine lavori e conformità"

- Denuncia Inizia Attività del 03/11/1997 prot. n. 5921 modifiche zona ristorante,
- Concessione in Sanatoria n. 53 in data 29 aprile 1998;

Osservazioni in merito: Si specifica che il Comune di Borghi ha risposto con Pec con la seguente dicitura:

"con riferimento alle domande, pervenute in data 22.04.2022 prot. n. 2610 e prot. n. 2734 del 27.04.2022, si allega concessione in sanatoria n. 53/98 e relativo elaborato grafico con timbro abitabilità;

- Denuncia Inizia Attività n.12/08 del 01/04/2008 per installazione di gazebo;
- Denuncia Inizia Attività n. 10/10 del 13/03/2010 PER Variante a Denuncia Inizia Attività n.12/08;
- Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità del 28/06/2010 prot.n. 0001300 relativo a D.I.A. n. 12/08 del 01/04/2008 e D.I.A. n. 10/10 del 13/03/2010

Osservazioni in merito: Si specifica che il Comune di Borghi ha risposto con Pec con la seguente dicitura:

"con riferimento alle domande, pervenute in data 22.04.2022 prot. n. 2610 e prot. n. 2734 del 27.04.2022, Relativamente la domanda se "il gazebo risulta come manufatto accessorio all'attività di ristorazione in base alla normativa vigente del Comune di Borghi e quindi da considerarsi attività libera "si comunica che, il manufatto è stato installato con Dia n. 10/10 e successiva variante 12/12 come gazebo annesso ad un fabbricato ad uso ristorante, con regolare fine lavori e scheda tecnica".



Si specifica che allo stato attuale non sono state presentate ulteriori pratiche per la regolarizzazione delle modifiche presenti nello stato dei luoghi interne alle unità in oggetto ed anche alle parti comuni del complesso immobiliare.

Osservazioni in merito: si precisa che nel fascicolo messo a disposizione per la consultazione dall'Archivio Comunale non risultano altre pratiche Edilizie.

Si dichiara di avere eseguito tutte le possibili ricerche per ricostruire il percorso storico dell'unità in oggetto, ma fino a quando le pratiche presso gli archivi comunali non saranno individuabili per immobile, il rischio di effettuare ricerche incomplete è molto alto, in quanto è sufficiente che le pratiche edilizie siano intestate a persone diverse da quelle risultanti in atti che il fascicolo non viene messo in evidenza.

In tutti i casi l'Esperto Stimatore declina ogni responsabilità per pratiche edilizie, che siano diverse o con protocolli non visionati, da quelle menzionate nell'elenco indicato in questo paragrafo.

LOTTO 2

Trattandosi di particelle di terreno senza sovrastanti fabbricati, nulla da indicare in tal senso.

13.2) REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che non è stato individuato un ultimo titolo edilizio, ma bensì il COMPLESSO DEI TITOLI sopra elencati a cui fare riferimento per determinare la regolarità edilizia, in quanto più di un titolo sopra citato analizza per porzioni le varie unità presenti.

Ne consegue che analizzando gli elaborati grafici di riferimento è stato possibile eseguire un confronto con lo stato dei luoghi rilevato, in particolare si evidenziano le seguenti differenze:

Piano Terra Sub 2 Ristorante

- modifica posizionamento pareti;
- modifica di posizionamento e dimensione di infissi interni ed esterni;
- modifica dell'ingresso con elementi in legno a creare porta-insegna e pensilina;
- modifica di dimensione dei vani; in particolare del locale cantina al piano interrato;
- opere non realizzate previste nei progetti presentati ad oggi scaduti;

Piano Primo Sub 3 Abitazione

- modifica di altezze interne dei vani;
- modifica posizionamento pareti;
- modifica di posizionamento e dimensione di infissi interni ed esterni;
- opere non realizzate previste nei progetti presentati ad oggi scaduti;

Piano Terra Sub 4 Garage

- modifica di altezze interne dei vani;
- modifica di posizionamento e dimensione di infissi interni ed esterni;

Piano Terra Palco Spettacoli

Si specifica che il Palco Spettacoli si configura come un'opera edile non regolare costruita senza titolo autorizzativo e non censito catastalmente.

Osservazioni in merito: *Si specifica che verrà stimato con un valore forfettario, già deprezzato dell'eventuale costi di demolizione e trasporto a rifiuto. In questo modo si lascia al futuro assegnatario la scelta se rimuoverlo definitivamente o adeguarlo alla normativa edilizia-urbanistica vigente con relativi costi amministrativi da sostenere.*

Piano Terra Gazebo

Tale manufatto è stato oggetto di trasformazione non regolare ai fini edilizi urbanistici:

- coperto con tale impermeabile;
- tamponamento lateralmente per il confort termico nel periodo invernale.

Si specifica che il Gazebo si configura come un'opera edile non regolare per le trasformazioni ricevute. La struttura è stata acquistata e richiesta al Comune di Borghi dall'ex-inquilino utilizzatore del ristorante. Sempre dallo stesso utilizzatore è stato modificato irregolarmente e non è stato censito catastalmente. Ne consegue che per poterlo utilizzare a servizio dell'attività di ristorazione dovranno essere eliminate le parti incongrue. Diversamente se si deciderà la rimozione e trasporto ad altra destinazione, si rende necessaria preventivamente l'autorizzazione attraverso pratica da presentarsi presso l'ufficio competente del Comune di Borghi. Infine, secondo quanto verificato, il Gazebo in oggetto, si può configurare **come una miglioria a quanto esistente.**

Osservazioni in merito: *Si specifica che nel caso, il futuro assegnatario, decida di mantenerlo fra i beni immobili presenti nel Lotto1, in base alle caratteristiche costruttive e di tipologia scelte se diverse da quello autorizzato nei progetti presenti in Archivio Atti, si rende necessaria la verifica tecnica edilizia-urbanistica presso il Comune di Borghi nel rispetto della normativa allora vigente.*

Allo stato attuale, nei beni immobili facenti parte del LOTTO1, sopra descritto, le differenze rilevate, vengono indicate come difformità **sostanziali ai fini della vendita**, in quanto si tratta di opere realizzate in assenza di titolo od in variante ai precedenti titoli edilizi consultati.

Pertanto si dichiarano le unità non regolari ai fini urbanistici edilizi.

Pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un rilievo per redigere elaborati grafici, in allegato, che rappresentino la composizione attuale dello stato dei luoghi.

14 REGOLARITÀ EDILIZIA E SANATORIA

LOTTO 1

Premesso quanto esposto in precedenza, tenuto conto delle modifiche rilevate e della consistenza delle unità, per ottenere la regolarità edilizia-urbanistica si rimanda a futura verifica, a carico dell'assegnatario la nomina di un tecnico di fiducia che dopo aver rilevato l'esatta consistenza dell'unità in oggetto, analizzi le varie problematiche e metta in atto un confronto tecnico normativo del momento con il competente ufficio Edilizia Privata del Comune di Borghi, per verificare se redigere pratica in sanatoria o adottare la rimessa in pristino, con il necessario coinvolgimento delle parti stabilite per legge.

Ne consegue che ad oggi risulta impossibile stimare o quantificare il costo dell'eventuale pratica per Sanatoria Opere in Difformità e / o assenza di titolo delle stesse unità, pertanto l'Esperto Stimatore ne terrà conto nella valutazione del valore finale applicando una % di abbattimento valore a compensazione degli eventuali costi non stimabili in questa fase.

LOTTO 2

Trattandosi di particelle di terreno senza sovrastanti fabbricati, nulla da indicare in tal senso.

15 VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Nulla è stato rilevato in tal senso.

16-17 VERIFICA ATTESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1

Le unità immobiliari ad uso ristorante ed ad uso abitazione in oggetto risultavano in possesso dell'Attestato di Certificazione Energetica. Tali certificati sono stati richiesti direttamente al certificatore:

-per l'unità ristorante **Sub 2**, che riporta la seguente numerazione:

N. 01870-049184-2018 con Categoria C rilasciato il 07/07/2018 valido fino al 07/07/2028.

-per l'unità abitativa **Sub 3**, che riporta la seguente numerazione:

N. 01870-049180-2018 con Categoria G rilasciato il 07/07/2018 valido fino al 07/07/2028.

LOTTO 2

Trattandosi di particelle di terreno senza sovrastanti fabbricati, nulla da indicare in tal senso.

18 NCEU AGGIORNAMENTO

LOTTO 1

Unità Ristorante Sub 2, Unità Abitativa Sub 3 e Unità Garage Sub 4 _ Premesso che durante i rilievi eseguiti nelle unità immobiliari in oggetto sono emerse difformità edilizie si dichiara che le planimetrie delle unità censite presso l'Agenzia del Territorio sezione Fabbricati, sono rappresentate in modo non conforme allo stato di fatto del medesimo.

Si specifica che le difformità rilevate per la loro natura e conformazione modificano anche la consistenza e la rendita catastale dell'unità stessa. Le planimetrie non sono state oggetto di variazione, in quanto tale operazione deve seguire contemporaneamente un iter di pratica edilizia.

LOTTO 2

Trattandosi di particelle di terreno senza sovrastanti fabbricati, nulla da indicare in tal senso

19 NCT AGGIORNAMENTO

LOTTO 1

Premesso quanto indicato in precedenza, i fabbricati sovrastanti sulla particella 217, non sono correttamente rappresentati in mappa e necessitano di aggiornamento catastale. In modo particolare si specifica che sempre sulla Particella 217, in confine con la Particella n.346 in mappa catastale risulta graffato un piccolo fabbricato che in loco non è presente. Vista questa problematica e le altre sopra indicate, si ritiene che il futuro assegnatario dovrà incaricare tecnico di fiducia, esperto catastale, che analizzi i confini, l'esatto dimensione degli edifici presenti e rediga aggiornamento catastale alla sezione terreni, con il necessario coinvolgimento delle parti stabilite per legge.

LOTTO 2

Viste le varie problematiche sopra indicate, si ritiene che il futuro assegnatario dovrà incaricare tecnico di fiducia, esperto catastale, che analizzi i confini, e rediga aggiornamento catastale alla sezione terreni **se necessario**, con coinvolgimento delle parti stabilite per legge.

20 STIMA DELL'IMMOBILE: CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, VALORE

20.1) CRITERI DI STIMA

Il criterio seguito nella stima delle unità immobiliari in oggetto sarà quello del "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta. Si partirà tenendo conto di:

- prezzi e/o valori noti: relativamente ad unità immobiliari con destinazione e con caratteristiche simili a quelle in oggetto;

- stato di conservazione: stato di abbandono;
- contesto in cui è inserito: in zona collinare paesaggistica della città di Borghi;
- tipologia di fabbricato: porzione di fabbricati ad uso promiscuo e terreni edificabili ed agricoli;
- tipologia costruttiva: edificio con struttura in muratura e in cemento armato a funzione portante;
- età: lavori di costruzione terminati nel 1976; modificati nel 1985 e quindi con un'età di 37 anni circa.

Infine si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto:

- situazione attuale del mercato immobiliare non positiva e con un calo sostanzioso del numero di compravendite ed affitti in generale;
- all'unità immobiliare può essere attribuito un grado di commerciabilità "normale" tenendo conto di una scala comparativa sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso – basso – normale – discreto – ottimo;
- caratteristica di immobili e terreni : unità LIBERA;
- caratteristica urbanistica: NON regolarità edilizia-urbanistica.

Il valore di stima finale, delle unità immobiliari in oggetto, sarà determinato in riferimento alla superficie commerciale, che di seguito sarà calcolata, moltiplicata con il più probabile valore di mercato a cui verrà applicata una riduzione in percentuale che riassume i fattori negativi descritti in precedenza, nel tentativo di conferire appetibilità e vendibilità ai beni immobili.

Il risultato finale così ottenuto comprenderà anche le spese necessarie per compiere le necessarie pratiche amministrative per la regolarizzazione delle unità in oggetto, imposte dalle norme vigenti.

Infine come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione in misura forfettaria predefinita del 10% sul valore finale.

20.2) FONTI INFORMAZIONI

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

LOTTO 1

Per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'unità in oggetto si è preso in considerazione il valore di mercato immobiliare indicato dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2021 suddivise per zone della città di Borghi:

Valore mercato destinazione residenziale Val. min 810,00 (€/mq) e Val. max 1.100,00 (€/mq).

Preso atto che:

- l'unità Sub 3 risulta indivisa e raggiungibile solo dal Sub 2;

- che gli impianti dell'unità Sub 3 in gran parte sono collegati al Sub 2;
- che risultano vizi e difetti

Si adotta come Valore mercato destinazione residenziale di riferimento un valore pari a **500,00 (€/mq)**

Valore mercato destinazione commerciale Val. min 750,00 (€/mq) e Val. max 1.000,00 (€/mq).

Preso atto che:

- che gli impianti dell'unità Sub 2 in gran parte sono collegati al Sub 3;
- che risultano vizi e difetti

Si adotta come Valore mercato destinazione commerciale di riferimento un valore pari a **750,00 (€/mq)**

Valore mercato destinazione Box di servizio Val. min 580,00 (€/mq) e Val. max 770,00 (€/mq).

Preso atto che:

- che nel Sub 4 risultano vizi e difetti

Si adotta come Valore mercato destinazione commerciale di riferimento un valore pari a **400,00 (€/mq)**

In seguito per determinare il valore unitario per metro quadrato dell'unità in oggetto si è preso in considerazione il valore di mercato immobiliare indicato dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP relativi ai prezzi e tendenze del mercato immobiliare del 2019 su Forlì - Cesena e Provincia:

Valore di mercato per **destinazione residenziale** Comune di Borghi "da ristrutturare" Valore min 350,00 (€/mq) e Valore max 450,00 (€/mq): premesso quanto sopra il valore di riferimento adottato **400,00 (€/mq)**

Valore di mercato per **destinazione commerciale** Comune di Borghi "da ristrutturare" Valore min 400,00 (€/mq) e Valore max 700,00 (€/mq): premesso quanto sopra il valore di riferimento adottato **600,00 (€/mq)**

Valore di mercato per **destinazione Box di servizio** Comune di Borghi "da ristrutturare" Valore min 300,00 (€/mq) e Valore max 400,00 (€/mq): premesso quanto sopra il valore di riferimento adottato **300,00 (€/mq)**

Palco Spettacoli Valore mercato destinazione commerciale di riferimento un valore pari a **100,00 (€/mq)**

Gazebo Valore mercato destinazione commerciale di riferimento un valore pari a **300,00 (€/mq)**

Per determinare, dei **terreni** in oggetto, il valore unitario per metro quadrato si è preso in considerazione il valore di mercato Valori agricoli Medi indicati dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni (V.A.M.) relative al primo semestre del 2019 suddivise per colture in relazione alla zona della città di Borghi.

Si specifica che i valori di tabella sono stati ridotti per rendere i beni immobili terreni appetibili al mercato di zona. Valore di mercato adottato per coltura di riferimento:

Seminativo **6.000,00 (€/ha).**

Strada **6.000,00 (€/ha).**

I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili residenziali, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia.

LOTTO 2

Per determinare, dei **terreni agricoli** in oggetto, il valore unitario per metro quadrato si è preso in considerazione il valore di mercato Valori agricoli Medi indicati dall'Agenzia del Territorio, tramite Banca Dati delle Quotazioni (V.A.M.) relative al primo semestre del 2019 suddivise per colture in relazione alla zona della città di Borghi. Si specifica che i valori di tabella sono stati ridotti per rendere i beni immobili terreni appetibili al mercato di zona. Valore di mercato adottato per coltura di riferimento:

Bosco Ceduo	4.000,00 (€/ha).
Sem. Arborato Agricolo	6.000,00 (€/ha).
Sem. Arborato Edificabile	20.000,00 (€/ha).
Strada	6.000,00 (€/ha).

I valori riscontrati sono confrontati con le agenzie immobiliari di fiducia e con valori maturati con l'esperienza professionale, per la trattazione di immobili residenziali, in zona o in zone simili e direttamente o per analogia.

20.3) SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1

Per la valutazione finale vengono presi in considerazione anche parametri tecnici, quali nello specifico le superfici commerciali, comprese dei muri di proprietà. Le superfici prese in considerazione per il calcolo finale NON comprenderanno la CORTE Part. 217 compresa nel valore unitario adottato

Le superfici lorde delle porzioni di unità, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente, nello specifico: superfici uso abitativo, uso commerciale e garage al 100%; superfici ad uso accessori indiretti, ripostiglio impianti valutati al 50%, superfici ad uso accessori diretti, lastrico solare e cantina valutati al 20%.

Superficie Commerciale Ristorante Sub 2: P. T	$\text{m}^2 \text{ 430 circa} \times 1,00 =$	$\text{m}^2 \text{ 430,00 circa;}$
Superficie Cantina: P.Int.	$\text{m}^2 \text{ 30 circa} \times 0,20 =$	$\text{m}^2 \text{ 6,00 circa;}$

Calcolo Superficie commerciale Sub 2 Ristorante Sub 2 Lotto1 **m² 436,00 circa.**

Superficie Abitativa Sub 3: P. 1	$\text{m}^2 \text{ 175 circa} \times 1,00 =$	$\text{m}^2 \text{ 175,00 circa;}$
Superficie accessori diretti (lastrico solare P1)	$\text{m}^2 \text{ 265 circa} \times 0,20 =$	$\text{m}^2 \text{ 53,00 circa;}$

Superficie Ripostiglio: P. 1. $m^2 10 \text{ circa} \times 0,50 = m^2 5,00 \text{ circa};$

Calcolo Superficie commerciale Abitazione Sub 3 Lotto1: $m^2 233,00 \text{ circa.}$

Superficie Commerciale Garage e Rip. Sub 4: P. T. $m^2 29 \text{ circa} \times 1,00 = m^2 29,00 \text{ circa};$

Calcolo Superficie commerciale Sub 2 Garage e Rip Sub 4 Lotto1 $m^2 29,00 \text{ circa.}$

Calcolo Superficie commerciale Palco Spettacoli Lotto1 $m^2 11,00 \text{ circa}$

Calcolo Superficie commerciale Gazebo Lotto1 $m^2 104,00 \text{ circa}$

- Particella n. 345, area rurale Lotto1; $m^2 8,00$

- Particella n. 349, reliquato stradale, Lotto1; $m^2 84,00$

LOTTO 2

Per la valutazione finale dei beni immobili TERRENI vengono presi in considerazione nello specifico le superfici catastali. Le superfici prese in considerazione per il calcolo suddivisa per coltura è la seguente:

qualità Seminativo Arborato Edificabile di mq. 18.790,00 (Part. n126-218-346-347)

qualità Seminativo Arborato Agricolo di mq. 8.678,00 (Part. n.121)

qualità Relitto Strada di mq. 114,00 (Part.348)

qualità Bosco Ceduo di mq. 1.682,00 (Part.n 344)

20.4) VALORE DI STIMA

LOTTO 1

1) Unità Immobiliare, **Sub 2 RISTORANTE**

Stima del più probabile valore di mercato OMI = $m^2 436,00 \times \text{Euro} / m^2 750,00 = \text{Euro } 327.000,00$

Stima del più probabile valore di mercato FIAIP = $m^2 436,00 \times \text{Euro} / m^2 600,00 = \text{Euro } 261.600,00$

Sommando i valori ottenuti si ottiene = Euro 588.600,00.

Si ottiene il valore di mercato medio Euro 588.600,00 / 2 = Euro 294.300,00

2) Unità Immobiliare, **Sub 3 ABITAZIONE**

Stima del più probabile valore di mercato OMI = $m^2 233,00 \times \text{Euro} / m^2 500,00 = \text{Euro } 116.500,00$

Stima del più probabile valore di mercato FIAIP = $m^2 233,00 \times \text{Euro} / m^2 400,00 = \text{Euro } 93.200,00$

Sommando i valori ottenuti si ottiene = Euro 209.700,00.

Si ottiene il valore di mercato medio Euro 209.700,00 / 2 = Euro 104.850,00

3) Unità Immobiliare, **Sub 4 GARAGE**

Stima del più probabile valore di mercato OMI = $m^2 29,00 \times \text{Euro} / m^2 400,00 = \text{Euro } 11.600,00$

Stima del più probabile valore di mercato FIAIP = $m^2 29,00 \times \text{Euro} / m^2 300,00 = \text{Euro } 8.700,00$

Sommando i valori ottenuti si ottiene = Euro 20.300,00.

Si ottiene il valore di mercato medio Euro 20.300,00 / 2 = Euro 10.150,00

4) Bene immobile **PALCO SPETTACOLI**

Stima del più probabile valore di mercato = m² 11,00 x Euro / m² 100,00 = Euro 1.100,00

Si ottiene il valore di mercato finale = Euro 1.100,00

5) Bene immobile **GAZEBO**

Stima del più probabile valore di mercato = m² 104,00 x Euro / m² 300,00 = Euro 31.200,00

a detrarre spese per ripristino abusì = m² 104,00 x Euro / m² 100,00 = Euro 10.400,00 -

Si ottiene il valore di mercato finale = Euro 20.800,00

6) Beni immobili **TERRENI**

- Particella n. 345, area rurale Seminativo di m² 8 x 6,00 (€/mq) = Euro 48,00

- Particella n. 349, reliquato stradale di m² 84 x 6,00 (€/mq) = Euro 504,00

Sommando i valori ottenuti si ottiene = Euro 552,00.

Preso in considerazione quanto precedentemente esposto:

1) Unità Immobiliare, Sub 2 RISTORANTE Euro 294.300,00

2) Unità Immobiliare, Sub 3 ABITAZIONE Euro 104.850,00

3) Unità Immobiliare, Sub 4 GARAGE Euro 10.150,00

4) Bene immobile PALCO SPETTACOLI Euro 1.100,00

5) Bene immobile GAZEBO Euro 20.800,00

6) Beni immobili TERRENI Euro 552,00.

Totale stimato Euro 431.752,00

Il sottoscritto, ha valutato il valore di mercato iniziale con arrotondamento in **Euro 432.000,00 (diconsi euro QuattrocentoTrentaduemila/00)** corrispondente alla quota di Piena Proprietà 1/1.

Come anticipato si è stabilito di applicare una riduzione del **5 %** che compensi la non regolarità edilizia - urbanistica: **Euro 432.000,00 - 5 % (Euro 21.600,00) = Euro 410.400,00**

Come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata del **10%** sul valore stimato:

Euro 410.400,00 - 10 % (Euro 41.040,00) = Euro 369.360,00.

Il sottoscritto, ha valutato i beni di Proprietà eseguita con arrotondamento finale corrispondente alla quota di Proprietà pari a 1/1, in **Euro 370.000,00 (diconsi euro TrecentoSettantamila/00).**

LOTTO 2

Stima del più probabile valore di mercato VAM qualità Seminativo Arborato Edificabile

(Part. n.126-218-346-347) = mq. 18.790 x Euro / m² 20,00 = Euro 375.800,00

Stima del più probabile valore di mercato VAM qualità Seminativo Arborato Agricolo

(Part. n.121) = mq. 8.678 x Euro / m² 6,00 = Euro 52.068,00

Stima del più probabile valore di mercato VAM qualità Relitto Strada

(Part.n.348) = mq. 114 x Euro / m² 6,00 = Euro 684,00

Stima del più probabile valore di mercato VAM qualità Bosco Ceduo

(Part.n.344) = mq. 1.682 x Euro / m² 4,00 = Euro 6.728,00

Totale stimato Euro 435.280,00

Il sottoscritto, ha valutato il valore di mercato iniziale con arrotondamento in **Euro 435.000,00 (diconsi euro QuattrocentoTrentaCinquemila/00)** corrispondente alla quota di Piena Proprietà 1/1.

Come richiesto dal G.E. verrà applicata una riduzione, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura forfettaria predeterminata del **10%** sul valore stimato:

Euro 435.000,00 - 10 % (Euro 43.500,00) = Euro 391.500,00.

Il sottoscritto, ha valutato i beni di Proprietà eseguita corrispondente alla quota di **Proprietà pari a 1/1**, in **Euro 392.000,00 (diconsi euro TrecentoNovantaDuemila/00).**

21 DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO, VERIFICHE CREDITORI ecc...

21.1) DIVISIBILITÀ: PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER INTERO

Essendo nell'ipotesi pignorata una quota di piena proprietà 1/1 non sussiste l'esigenza della divisibilità.

21.2) VERIFICHE CREDITORI ecc...

"omissis"

22 DESCRIZIONE COMMERCIALE, VALORE LOCATIVO

22.1) DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 1_

Quota di proprietà pari ad 1/1 di intero complesso immobiliare, sito nel Comune di Borghi, via Gorolo n. 86, costituito da particelle di terreno ed in particolare sulla maggiore di queste sovrastanti fabbricati costituiti da più unità immobiliari.



Identificazione catastale_ Intero complesso immobiliare costituito da unità immobiliare ristorante con annessa unità abitativa, unità garage e ripostigli, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Borghi al **Foglio 17, Particella n. 217:**

- **Sub 2, piano S - T, cat. C/1, classe 3, Cons. m² 50, Sup. Cat. m² 378, R. C. Euro 1.094,89;**

Osservazioni in merito: *Si specifica che la consistenza catastale presente in visura del Sub 2 pari a 50 mq risulta errata.*

- **Sub 3, piano 1, cat. A/3, classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. Cat. m² 223, R. C. Euro 391,22;**

- **Sub 4, piano S - T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 14, R. C. Euro 26,75.**

Compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, quali previste dall'art.1117 del Codice Civile, ivi compresa l'area coperta su cui è costruito il fabbricato, che è distinta all'Agenzia del Territorio Sezione Terreni Comune di Borghi al **Foglio 17, Particella n. 217 di m² 2501 - ente urbano.**

Si specifica che le parti comuni del fabbricato che interessano il **Sub 2-3-4** sulla Particella **217**, sono corrispondenti al **Sub 1**, corte comune, Bene Comune Non Censibile, censito presso l'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Borghi con l'elaborato grafico ed elenco subalterni dell'intero immobile.

Millesimi: non è stato possibile reperire i millesimi relativi alle unità pignorate.

Fanno parte del Lotto1 altre piccole particelle di terreno, siti nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo e alla Particella 217, distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 17**, con le seguenti Particelle:

Part. 345 Sup. m² 8, qualità Area Rurale;

Part. 349, Sup. m² 84, qualità Relit Strad.

Confini: il lotto di terreno dove è inserito il complesso immobiliare sopra descritto corrispondente alla **Particella n. 217**, confina con la Part. n. 344, n. 345, n.348, n.346, n.347 e n.349, salvo altri.

Il lotto di terreno **Part. n.349**, confina con la Part. n.344, n.217, n.347 e Via Gorolo, salvo altri.

Il lotto di terreno **Part. n.345**, confina con la Part. n.217, n.344, salvo altri.

Composizione interna_ L'accesso carrabile, al civico n.68, avviene dalla strada vicinale non asfaltata denominato sempre Via Gorolo; si attraversa la Particella n. 349 e si arriva alla corte pertinenziale part.217, che attualmente risulta non recintata. Il complesso immobiliare e gli stessi immobili sono da alcuni anni in stato di abbandono e presentano vizi e problematiche tipiche di queste situazioni, quali infiltrazioni di acque

meteoriche dalle coperture, umidità risalente sulle murature, non funzionamento degli impianti e soprattutto uno stato di degrado in continuo aumento.

Osservazioni in merito: *premesso che viste le condizioni di abbandono ed il persistere nel tempo di tale situazione si potrebbero creare condizioni di pericolo, ritengo necessario interventi di messa in sicurezza degli immobili transennando o segnalando opportunamente l'area, per impedire il passaggio e la visibilità nei punti critici. Inoltre si specifica che per le unità immobiliari e manufatti edili esistenti sono presenti opere difformi rispetto a quanto regolarmente autorizzato con le pratiche edilizie.*

Composizione interna _ Unità Ristorante Sub 2_ Entrando dalla corte comune sul fianco destro del fabbricato in oggetto, si accede ad una piccola bussola delimitata da porte a vetri; proseguendo si accede a sinistra, in fronte ed a destra ai locali pranzo ospiti con altezza interna di m 3,00 circa.

Dalla sala da pranzo di sinistra, posta subito a destra si trova la porta che collega il vano scala di collegamento al piano primo a destinazione abitativa Sub 3.

Nella sala da pranzo posta in fronte ingresso, dopo la zona bar, in fondo si trova l'angolo preparazione pizza collegato a camino a legna in sagoma esterna al perimetro del fabbricato. Passato il banco bar, a sinistra oltrepassando due porte in sequenza, si accede al locale cucina che a sua volta è collegata a piccolo disimpegno; saliti alcuni scalini si entra in altro disimpegno che distribuisce in senso orario anti e wc, altro anti e wc ed infine locale dispensa.

Ritornando nella sala da pranzo posta sul lato destro ingresso si può accedere ai servizi igienici predisposti per gli ospiti composti da due disimpegni, due wc e un wc portatori di handicap.

Si specifica che un disimpegno e due wc sono stati ricavati oltre la sagoma del perimetro del fabbricato. Proseguendo sempre dall'ampia sala da pranzo, si esce esternamente e sulla sinistra si può usufruire di locale ripostiglio definibile come locale tecnico, anch'esso costruito fuori il perimetro del fabbricato, dove sono inserite attrezzature idriche-idrauliche, pompe, contenitore di accumulo acqua calda ecc.

Nella stessa unità Sub 2 è compresa anche un locale cantina che è stata ricavata al piano interrato. Il suo accesso è posto sul fronte del fabbricato. In tale locale si accede scendendo alcuni scalini ed una volta entrati in fronte è stato ricavato un altro piccolo locale.

L'unità immobiliare Sub 2, così come sopra descritta, è costituita da diversi locali ad uso ristorante e relativi servizi; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 430 circa; la cantina misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 30 circa.

Finiture e impianti_ L'unità ad uso Ristorante **Sub 2**, si presenta con buone finiture, ma come verificato durante i rilievi effettuati si è riscontrato il pessimo stato di manutenzione dovuto allo stato di abbandono a seguito della chiusura dell'attività di ristorazione avvenuta almeno da alcuni anni.

Le pareti divisorie sono in muratura di blocchi forati in laterizio; intonaco interno in malta di cemento; le porte interne che in alcuni casi sono mancanti sono in legno; le finestre esistenti che in alcuni casi sono mancanti, sono in legno con vetro-camera tutte protette verso l'esterno da inferriate metalliche e in alcuni locali sono presenti ante a scurone in legno. La pavimentazione interna dell'unità, è in doghe in legno montato a corere; rivestimento alle pareti nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica con vari formati e colori; la pavimentazione si differenzia in gres in alcune porzioni delle sale da pranzo, nella zona cucina e nei servizi. L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed il resto a canalina esterna completo di prese, punti luce; non è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza; l'impianto di riscaldamento è comandato da caldaia inserita nella centrale termica posta al piano primo; gli elementi scaldanti sono costituiti da canalizzazioni in acciaio. Anche in questo caso non è stato possibile accertarne il tipo di combustibile utilizzato se gasolio o gas metano e neppure funzionamento e si specifica che è necessaria la verifica generale dell'impianto e la redazione delle certificazioni obbligatorie dalle disposizioni di legge vigenti in materia. Come già anticipato sono presenti vizi e difetti dovuti allo stato di abbandono.

Composizione interna_ Unità Abitativa Sub 3 Ritornando al vano scala di collegamento con l'unità abitativa Sub 3 e proseguendo al piano primo si sbarca in piccolo pianerottolo-disimpegno che distribuisce a sinistra in locale disimpegno, in fronte altro locale disimpegno ed infine a destra ad ampio locale soggiorno. Le altezze interne del piano primo sono variabili in quanto tutti i locali posti a questo piano confinano con la copertura a falde del fabbricato.

Dal locale disimpegno posto sulla sinistra si può accedere a due stanze da letto; da quella posizionata sulla destra è stato ricavato al suo interno un locale bagno. Dal locale disimpegno posto in fronte si può accedere a locale bagno ed a due stanze da letto collegate da piccolo corridoio.

Dal locale soggiorno si accede a piccolo ripostiglio ricavato sopra il vano scala; le altezze interne del locale soggiorno partono da un massimo di 5 m fino a scendere sui muri perimetrali a 2,8 m. Proseguendo si può uscire esternamente su ampio terrazzo-lastrico solare che funge da copertura in parte alle sale da pranzo del ristorante del piano terra. Inoltre, sempre da detto lastrico solare, si può accedere a piccolo ripostiglio

costruito fuori sagoma del fabbricato principale, in aderenza al muro perimetrale, che contiene attrezzature ed impianti di riscaldamento.

L'unità immobiliare Sub 3, è costituita da diversi locali ad uso abitativo e relativi servizi; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 175 circa; il locale ripostiglio esterno in aderenza al fabbricato misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 10 circa; il lastrico solare misura in totale una Superficie (S.U.L.) m² 265 circa.

Finiture e impianti_ L'unità ad uso Abitazione **Sub 3**, si presenta con buone finiture, ma come verificato durante i rilievi effettuati si è riscontrato il pessimo stato di manutenzione dovuto allo stato di almeno da alcuni anni. Le pareti divisorie sono in muratura di blocchi forati in laterizio; intonaco interno in malta di cemento; le porte interne che in alcuni casi sono mancanti sono in legno; le finestre esistenti che in alcuni casi sono mancanti, sono in legno con vetro-camera tutte protette verso l'esterno da ante a scurone in legno. La pavimentazione interna dell'unità, è in materiali rustici quali mattoni tavelle e cotto a correre; rivestimento alle pareti nella cucina e nei bagni in piastrelle di ceramica con vari formati e colori; la pavimentazione si differenzia nel lastrico solare costituita prevalentemente in guaina impermeabilizzante a vista. L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed il resto a canalina esterna completo di prese, punti luce; non è stato possibile accertarne il funzionamento, ma in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza; l'impianto di riscaldamento è comandato da caldaia inserita nella centrale termica centralizzata posta al piano primo; gli elementi scaldanti sono costituiti da radiatori tubolari in acciaio. Anche in questo caso non è stato possibile accertarne il tipo di combustibile utilizzato se gasolio o gas metano e neppure funzionamento e si specifica che è necessaria la verifica generale dell'impianto e la redazione delle certificazioni obbligatorie dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

Caratteristiche Fabbricato di Servizio_ Entrando dalla corte comune sul lato destro del fabbricato principale, in corpo staccato si trova un piccolo fabbricato mono piano a destinazione servizi. Il fabbricato è composto da tre vani utili distinti fra loro, a formare una figura rettangolare. Catastalmente è individuato con il Sub.4 così come sopra descritta, ed è composto da vano garage e due vani ripostiglio che complessivamente misurano una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale di m² 29 circa; le altezze interne sono indicativamente sui 2,50 m utili.

Finiture e impianti_ Unità ad uso garage e ripostigli **Sub 4**: l'unità Garage è composta da unico vano di forma rettangolare, e nel suo complesso si presenta con finiture minimali; la pavimentazione è in cemento

con le pareti e soffitti allo stato grezzo; il portone di accesso è in metallo con lamiera presso-piegata esterna senza coibentazione, con apertura del tipo a serranda, ma non funzionante. Il vano è privo di impianti, non è riscaldato ed ha la predisposizione per l'impianto elettrico del tipo sottotraccia. Nei due ripostigli adiacenti la pavimentazione è in ceramica; nel ripostiglio adiacente al garage sono presenti sanitari in ceramica e visto il rivestimento alle pareti è stato utilizzato come bagno. I due ripostigli sono dotati di impianto elettrico a canalina esterna, ma non è stato possibile accertarne il funzionamento, ed in tutti i casi si deve verificare la conformità alle normative vigenti in materia per garantirne la sicurezza.

Nell'unità in oggetto lo stato dei luoghi mette in evidenza vizi e difetti molto importanti, verificati durante il sopralluogo effettuato: umidità risalente le murature ed in particolare zone con distaccamento e macchie sui soffitti, tutto questo dovuto da un'infiltrazione direttamente dalla copertura che non è stata riparata.

Caratteristiche Fabbricato Palco Spettacoli_ Entrando dalla corte comune sul lato sinistro e prima di arrivare al fabbricato principale in corpo staccato si trova un piccolo manufatto composto da unico vano aperto completamente sul fronte, con copertura ad unica falda inclinata che si configura come palco orchestra per spettacoli estivi. Davanti a tale costruzione si rileva una piattaforma pavimentata in cemento lisciato e rullato che si identifica come una pista da ballo esterna a corredo del palco spettacoli. Il piccolo fabbricato non è individuato catastalmente; misura una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di m² 11 circa ed ha un'altezza interne utili, massima di 2,45 m circa e minima di 2,20 m circa.

Osservazioni in merito: *si specifica che, relativamente agli impianti esistenti di tutti gli immobili presenti nel LOTTO1, viste le condizioni di abbandono e l'oggettiva difficoltà di analisi, composizione e collegamento fra le varie unità, si invita il futuro assegnatario ad incaricare tecnico esperto in impianti, per analizzare l'eventuale utilizzazione/rimodernamento degli impianti esistenti o procedere alla completa rimozione delle parti non funzionanti e non a norma di legge.*

Caratteristiche Fabbricato Gazebo_ Manufatto che costituisce un locale con struttura e pareti in legno, completamente chiuso che funge da collegamento verso l'esterno a tre sale da pranzo sempre costruite in legno a formare unico gazebo. Il collegamento di forma rettangolare è stato costruito fra le due sporgenze del fabbricato principale al piano terra fra il vano forno a legna e piccolo ripostiglio, risulta completamente chiuso e permette al visitatore-ospite del ristorante di raggiungere l'ampia sala da pranzo (gazebo a tre campate) senza essere a contatto con l'esterno. Il manufatto in precedenza descritto come "gazebo" è costituito da due locali che rispettivamente fungono da collegamento all'unità ristorante ed ampia sala da pranzo, che misurano una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) totale di m² 104 circa.

Osservazioni in merito: *Si rende noto che da testimonianza ricevuta durante l'accesso ai locali, è stata rivendicata la proprietà del manufatto (gazebo) sopra descritto con struttura in legno composto da collegamento ed ampia sala a tre campate. Ne consegue che è stata chiesta la possibilità di potere smontare completamente tale gazebo, come i beni mobili ancora presenti all'interno ed all'esterno (giochi bimbi) dell'unità ristorante, e di potere trasportarli in altro luogo come beni sua proprietà.*

Caratteristiche Part. 345 Sup. m² 8, qualità Area Rurale_ trattasi di piccolo frustolo di terreno ai margini della particella corte n.217 in completo stato di abbandono. Di difficile individuazione in sito vista l'esigua superficie di appena 8 mq. e la posizione limitrofa ad altra particella con forte declivio.

Caratteristiche Part. 349, Sup. m² 84, qualità Relit Strad._ trattasi di piccolo frustolo di terreno a destinazione strada come prolungamento della strada vicinale Gorolo. Si trova localizzata ai margini della particella corte n.217, e ne costituisce l'accesso carrabile.

LOTTO 2_

Quota di proprietà pari 1/1, di terreni, siti nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo censiti al Foglio 17 del Comune di Borghi, con le seguenti indicazioni:

- Particella n. 121, seminativo arborato di m² 8678;
- Particella n. 126, seminativo di m² 3535;
- Particella n. 218, seminativo arborato di m² 7300;
- Particella n. 344, bosco ceduo di m² 1682;
- Particella n. 346, seminativo arborato di m² 30;
- Particella n. 347, seminativo arborato di m² 7905;
- Particella n. 348, reliquato stradale di m² 114.

Particelle di varie dimensioni di terreni, siti nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo, sono distinti presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni del Comune di Borghi al **Foglio 17**, con le seguenti Particelle:

Part. 121, Sup. m² 8.678, qualità Semin Arbor, classe 4, R. D. Euro 33,61, R. A. Euro 26,89;

Part. 126, Sup. m² 3.555, qualità Seminativo, classe 2, R. D. Euro 11,93, R. A. Euro 10,10;

Part. 218, Sup. m² 7.300, qualità Semin Arbor, classe 3, R. D. Euro 28,28, R.A. Euro 22,62;

Part. 344, Sup. m² 1.682, qualità Bosco Ceduo, classe 2, R.D. Euro 0,96, R.D. Euro 0,35;

Part. 346, Sup. m² 30, qualità Semin Arbor, classe 5, R.D. Euro 0,05, R.D. Euro 0,08;

Part. 347, Sup. m² 7.905, qualità Semin Arbor, classe 3; R.D. Euro 30,62, R.A. Euro 24,50;

Part. 348, Sup. m² 114, qualità Relitto Stradale.

Ne consegue che la superficie catastale complessa è di mq. 29.264 suddivisa per coltura:

qualità Seminativo Arborato Edificabile di mq. 18.790 (Part. n.126-218-346-347)

qualità Seminativo Arborato Agricolo di mq. 8.678 (Part. n.121)

qualità Relitto Strada di mq. 114 (Part.348)

qualità Bosco Ceduo di mq. 1.682 (Part.n 344)

Osservazioni in merito: Si specifiche da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio Sezione Terreni è stato consultato il Tipo Mappale n.34161 del 09/03/1988 che ha eliminato in parte un tratto di strada vicinale. Nelle annotazioni in apposita scheda si indica che con la Delibera del Consiglio Comunale di Borghi con titolo "soppressione di un tratto della strada vicinale Verzarolo-Medrina" catastalmente è stato eliminata la strada che attraversava trasversalmente la proprietà in oggetto. Tale strada partiva dall'attuale Part.349, attraversava diagonalmente la Part.217, (entrambe inserite nel Lotto1) e proseguiva nella particella oggi identificata con la Part.348 e costituiva la Part.313, come indicato nella planimetria riportata come stralcio nel Quadro Dimostrativo depositato presso la Sezione Fabbricati. Attualmente nella mappa catastale la Part.313 è stata inglobata nella Part.218 e nella Part. 217 di altra proprietà confinante. Si specifica che in loco, diversamente da quanto indicato nella mappa catastale attuale, la ex part.313 eliminata o soppressa, in realtà è fisicamente individuata da muro di contenimento in sasso che scende fino alla strada provinciale via Gorolo.

In questo caso, si rende necessario una verifica o rettifica catastale, per il futuro assegnatario, che dovrà incaricare tecnico di fiducia, esperto catastale, che con la proprietà confinante dovrà stabilire l'esatta posizione del confine di proprietà su detto percorso

Confini:

il lotto di terreno la particella n.121, confina con la Part. n. 344, n. 215, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.126, confina con la Part. n. 218, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.218, confina con la Part. n. 127, n. 347, e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno part. n.344, confina con la Part. n.121, n.353, n.345, n.348, n.349 e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno particella n.346, confina con la Part. n. 217, e n. 347 salvo altri.

il lotto di terreno part. n.347, confina con la Part. n.218, n.348, n.217, n.349, n.346 e Via Gorolo, salvo altri.

il lotto di terreno part. n.348, confina con la Part. n.347, n.217, n.344, n.353, e n.127, salvo altri.

Per raggiungere i terreni in oggetto, arrivati seguendo la numerazione civica giunti in prossimità del civico 86, i terreni sono compresi all'interno di un triangolo di strade: la strada provinciale SP 103, strada vicinale via Gorolo ed altra strada vicinale indicata catastalmente in mappa come Verzarolo Medrina.

Osservazioni in merito: *Nei sopralluoghi effettuati i terreni sono stati visionati con percorso in loco e non si segnalano alla data dei sopralluoghi elementi o vincoli degni di nota, ma vista la vegetazione e lo stato attuale dei terreni in oggetto non si può certificare che siano completamente liberi da eventuali materiali di rifiuto e/o nocivi scaricati senza autorizzazione all'interno del perimetro dei terreni in oggetto.*

In tutti i casi è stata verificata la forma delle particelle, ma non è stato possibile effettuare una misurazione precisa della superficie a confronto con quanto indicato dalla documentazione ritirata all'Agenzia delle Entrate Sezione Terreni. Infine la situazione attuale di abbandono ha reso difficile la localizzazione di alcune piccole particelle e soprattutto la definizione dei confini catastali

Caratteristiche Part. 121, Sup. m² 8.678, qualità Semin Arbor_ Trattasi di terreno agricolo caratterizzato da forti pendenze, attualmente per la quasi totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione, cespugli, alberi ad alto fusto cresciuti spontaneamente

Caratteristiche Part. 126, Sup. m² 3.555, qualità Seminato_ Trattasi di terreno urbanizzabile in lieve pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa e cespugli, cresciuti spontaneamente.

Osservazioni in merito: *Si specifica che durante i rilievi effettuati sulla particella 126 è presente un piccolo manufatto religioso tipo "monumento votivo", che è stato posizionato in mappa catastale*

Caratteristiche Part. 218, Sup. m² 7.300, qualità Semin Arbor,_ Trattasi di terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente a cui si aggiunge la presenza di alberi ad alto fusto. Si rimanda a quanto in precedenza indicato per la questione relativa ai confini con la particella confinante di altra proprietà.

Caratteristiche Part. 344, Sup. m² 1.682, qualità Bosco Ceduo_ Trattasi di terreno agricolo caratterizzato da forti pendenze, attualmente per la quasi totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione, cespugli, alberi ad alto fusto cresciuti spontaneamente.

Caratteristiche Part. 346, Sup. 30, qualità Semin Arbor,_ Trattasi di piccolo terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente.

Caratteristiche Part. 347, Sup. m² 7.905, qualità Semin Arbor,_ Trattasi di terreno urbanizzabile in pendenza, attualmente per la totalità della sua superficie ricoperto di vegetazione bassa, cespugli cresciuti spontaneamente a cui si aggiunge la presenza di alberi ad alto fusto.

Caratteristiche Part. 348, Sup. m² 114, qualità Relitto Stradale_ Trattasi di piccolo frustolo di terreno a destinazione strada come prolungamento della strada vicinale Gorolo. Si trova localizzata ai margini della particella corte n.217. Si rimanda a quanto in precedenza indicato per la questione relativa ai confini con la particella confinante di altra proprietà.

22.2) VALORE LOCATIVO

LOTTO 1

Il valore locativo delle unità in oggetto ad uso ristorante-residenziale e servizi, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio, dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e tiene in considerazione anche il non buon andamento del mercato immobiliare attuale.

In questo caso come proposto dagli operatori consultati non vengono presi in considerazione le superfici come indicate al precedente paragrafo, ma un valore a corpo.

Vista la posizione, il valore locativo a corpo è determinato in € **1.500,00**, (diconsi Euro Millecinquecento/00) mensili, che determina il più probabile valore locativo di mercato del bene oggetto di stima per la prop.1/1.

Osservazione in merito: *Si specifica che il valore sopra indicato della locazione è applicabile solo in seguito alla risoluzione dei vizi e delle problematiche descritte in precedenza, ed alla situazione impiantistica. Inoltre gli impianti in generale sono da verificare da operatore specializzato e verificati per ottenere la relativa dichiarazione di conformità in ottemperanza alle normative vigenti in materia.*

LOTTO 2

Il valore locativo dei beni immobili Terreni in oggetto per un utilizzo ad uso esclusivamente agricolo, valori definiti dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e tiene in considerazione anche il non buon andamento del mercato immobiliare attuale.

In questo caso come proposto dagli operatori consultati non vengono presi in considerazione le superfici come indicate al precedente paragrafo, ma un valore a corpo.

Vista la posizione, il valore locativo a corpo è determinato in € **500,00**, (diconsi Euro Cinquecento/00) mensili, che determina il più probabile valore locativo di mercato del bene oggetto di stima per la prop. 1/1.



Osservazione in merito: Si specifica che il valore sopra indicato della locazione è applicabile solo in seguito alla risoluzione dei vizi e delle problematiche descritte in precedenza, ed alla situazione di abbandono in cui si trovano attualmente

23 DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA

Le unità immobiliari oggetto di stima, per le loro caratteristiche sono individuate in DUE LOTTI di vendita:

LOTTO 1

Quota di proprietà pari ad 1/1 di intero complesso immobiliare, sito nel Comune di Borghi, via Gorolo n. 86, costituito da particelle di terreno ed in particolare sulla maggiore di queste sovrastanti fabbricati costituiti da più unità immobiliari.

LOTTO 2

Particelle di varie dimensioni di terreni, siti nel Comune di Borghi, adiacenti alla via Gorolo.

Con una superficie catastale complessiva pari a mq 29.264

24 CODICE FISCALE ESECUTATO

"omissis"

25 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO

"omissis"

26 CERTIFICATI ANAGRAFICI: STORICO RESIDENZA SOGGETTI OCCUPANTI

Nulla da indicare in tal senso.

27 VERIFICHE CANCELLERIA: CAUSE PENDENTI

Non risulta nulla in tal senso.

28 REGIME FISCALE

Da informazioni assunte si può indicare che essendo la proprietà in capo a società la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A. seguendo le indicazioni riportate dalle nuove misure fiscali in vigore.

29 ISTANZA DI PROROGA

Si specifica che non è stato necessario richiedere istanza di proroga del termine di deposito della perizia.

30 DEPOSITO ELABORATO PERITALE

Si provvede a depositare in via telematica la documentazione richiesta entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata per il **12/07/2022**.

31 COMUNICAZIONE E CONSEGNA ELABORATO PERITALE

Si provvede a comunicare al custode, al creditore già costituito, ed al debitore, l'avvenuto deposito

telematico della perizia a mezzo posta elettronica certificata; come indicato nell'attestazione di invii allegato.

32 NOTE FINALI DELL'ESPERTO

Si precisa che l'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;

L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;

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

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

È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o farne un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

La presente perizia è composta di 54 pagine.

33 ALLEGATI

Allegati "A"; Documenti catastali epurati; Schemi grafici.

Forlì, 01 Giugno 2022

Esperto Stimatore

Andrea SANTI Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it