

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione immobiliare R.G. N° 122/2017 riunita 264/2015

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO
BCC DI CESENA E GATTEO
SOCIETA' COOPERATIVA(già BCC di Gatteo Soc.
Coop . Fino alla fusione del 01-01-2016)**

contro



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. SA VACCA BARBARA**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
con
ALLEGATI**

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



Il sottoscritto Fabbri Geometra Davide, con Studio Professionale in Cesena, Via Martiri della Libertà n°13, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Forlì – Cesena al n°1513, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 12-06-2018 dal G.E. Dott.sa BARBARA VACCA , dopo aver eseguito le necessarie ricerche, visure, accessi agli Uffici, e debiti sopralluoghi, è in grado di relazionare quanto segue:

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

I debitori sono stati avvisati a mezzo raccomandata R.R., in data 28-08-2018, presso l'indirizzo desunto dall'atto di pignoramento.

La comunicazione è stata inviata per debita conoscenza, mezzo fax, anche al custode nominato, IVG di Forlì.

La raccomandata è stata ritirata ed è ritornata regolare ricevuta , il sopralluogo è avvenuto correttamente in data 21-09-2018 alle ore 15,15 alla presenza del custode nominato , e della [REDACTED] , presso la residenza della medesima in Longiano via Circonvallazione 66 (FC) .

Successivamente si è presa visione dell'immobile in via Borgo Fausto civ 10 ; mentre gli immobili in via Brgo Fausto 8 e 12 sono stati visionati in data 03-10-2018 ore 15,30 .

Si allegano raccomandata ai debitori eseguiti e comunicazione (mezzo fax) al custode nominato

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE; ...“DESCRIZIONE GIURIDICA“ DEL BENE..., DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E COMPLETA RAPPRESENTAZIONE, ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI.

SI E' RITENUTO DI CREARE 3 DISTINTI LOTTI A – B- C



LOTTO A

2.1) IDENTIFICAZIONE

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1 / 3

su APPARTAMENTO D'ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA situato in Longiano (FC) via Borgo Fausto civ 10

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1 / 3

su APPARTAMENTO D'ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

Foglio 20 particella 351

- sub 10 Categoria A/3, classe 2 vani 9 rendita catastale € 627,50

(APPARTAMENTO piani S1-T-1-2) via Borgo Fausto civ 10

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

Foglio 20 particella 351 Ente Urbano di mq 881



2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-03-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	10	OM	OM	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3383 RG 5556 del 04-04-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	10	A/3	9 VANI	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

Non sono indicati i dati del catasto terreni.

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

Trattasi di APPARTAMENTO in fabbricato di civile abitazione (da terra a cielo) abbinato sui lati , elevantesi ai piani seminterrato , terra , primo e sottotetto , con CORTE ESCLUSIVA al piano terra sul retro edificio , in Longiano via Borgo Fausto al civ 10 .

L'edificio fa parte del corso storico di Longiano a circa 100 mt in linea d'aria dalla rocca di Longiano , e presumibilmente risale come impianto originario al primo periodo post bellico .

Ha struttura in muratura portante , solai in laterizio , copertura in travi di legno ed in parte in travi tipo “ varese “ , copertura in coppi e tegole , lattonerie in lamiera di rame .

Sul retro si presenta intonacato ed in parte rivestito ; sul fronte di via Borgo Fausto si presenta in mattone a faccia vista , con travi in legno a vista nel cornicione.

Infissi in legno e vetro semplice , scuretti in legno a veneziana , etc.

Internamente l'immobile è così composto : ingresso dal fronte di via Borgo Fausto al civ 10 ,



androne con vano scala centrale , due disimpegni e due terrazzi sul retro dell'edificio che si affacciano sulla corte esclusiva , cui sono collegati a mezzo di scale esterne.

Dalla corte sul retro si accede anche a due vani seminterrati : uno destinato a lavanderia con wc , e l'altro a cantina .

Le scale centrali portano al piano primo , composto da disimpegno , ampio salone soggiorno con collegata veranda-cucina ed annesso balcone che si affaccia sul retro dell'immobile ; due camere da letto , bagno ed un ripostiglio con scala a giorno in legno che accede al sottotetto .

Il sottotetto dotato di 4 aperture ad abbaino , è composto dal locale centrale di disimpegno e due locali laterali , oltre ad un servizio igienico .

Inoltre l'edificio , ha un ulteriore accesso sia pedonale che carrabile, dalla pubblica via Circonvallazione sulla corte esclusiva nel retro dell'edificio medesimo .

L'immobile è disabitato e non arredato , le finiture denota una certa ricerca , ma sono ormai superate dal tempo e dal disuso :

pavimenti al piano terra in ceramica , scala centrale rivestita in legno , pavimenti al piano primo in parquet di legno è con letc.

Infissi interni inlegno verniciato , esterni in legno e vetro , scuretti in legno a veneziana (con alcuni avvolgibili).

I vani sono tutti intonacati e tinteggiati , il solaio di sottotetto è con tavelloni in laterizio verniciati .

I terrazzi e la veranda sul retro sono sicuramente di epoca successiva all'esecuzione dell'edificio principale , e la veranda si presenta con infissi inalluminio preverniciato e vetro camera .

Gli impianti autonomi sono : elettrico , idrotermico e sanitario alimentati da caldaia a gas metano posizionata nel vano lavanderia , con elementi termosifoni in ghisa .

Gli impianti sono in disuso da alcuni anni e sono quindi integralmente da rivedere ed adeguare alla luce delle vigenti normative .

Complessivamente visto lo stato di disuso , l'immobile versa in condizioni normali , si segnala una infiltrazione a livello della copertura (presumibilmente circoscritta ad un abbaino) .

La superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di pignoramento è pari a circa mq 224 circa, considerando le destinazioni d'uso autorizzate dei vari piani , e non considerando le porzioni abusive di cui in seguito specificato.



2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2 F).

Alcune foto, più significative, del fronte esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista del fabbricato dall'accesso fronte sulla pubblica via Borgo Fausto



androne scale piano terra



soggiorno piano primo



camera letto piano primo



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in proprietà per la quota di $1/3$, al soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] , in forza di atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 .

In forza di detta successione , le altre quote ($1/3$) ciascuno , passavano al fratello [REDACTED] [REDACTED] , del soggetto esecutato.

3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza della quota di $1/3$ di proprietà al soggetto esecutato è : atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 .



3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Al Signor [REDACTED] gli immobili erano pervenuti ante ventennio , per atto notarile in data 17-11-1957 a rogiti Notaio Scarano Alessandro di Cesena , rep 4795 racc. 633.

Inoltre nell'atto Notaio Zanuccoli Ferdinando in Cesena , in data 30-10-1969 rep. 29509 racc 12414 , con il quale il Signor [REDACTED] acquistava altri immobili non oggetto della presente , si precisava che il mappale 350/a di mq 221 rimaneva in uso comune .

Successivamente detto mappale veniva frazionato e diveniva la attuale p.lla 1289 ente urbano di mq 215.

NB : E' L'ACCESSO ALLA CORTE SUL RETRO DELL'IMMOBILE , DA VIA CIRCONVALLAZIONE.

Alla data attuale detto mappale 1289 di mq 215 risulta catastalmente essere passato a “ strada pubblica “ (ma risulta ancora in mappa) ed è materilmente chiuso da cancello .

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gasparini Luigi di Cesena in data 15-04-2017

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori che con i dati degli immobili (v. doc.4), non sono risultate ulteriori note rispetto al certificato notarile e riassume:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06-03-2014 Reg. part. 2078 Reg . Gen. 2832

PUBBLICO UFFICIALE UFF REGISTRO CESENA REP 1660/9990 del 20-02-2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A FAVORE [REDACTED] PER 1 / 3 PROP.

trattasi dell'atto di provenienza per morte di [REDACTED].



ISCRIZIONE CONTRO del 25-11-2015 Reg Part 2892 Reg Gen 16931
TRIBUNALE DI FORLI' rep 2217/2015 del 17-11-2015
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPE. DI GATTEO SOC COOPERATIVA
CONTRO ██████████ per la quota di 1 / 3

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04-04-2017 Reg. part. 3383 Reg . Gen. 5556
TRIBUNALE DI FORLI rep. 893/2017 del 15-03-2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONTRO ██████████ per quota 1 / 3
A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E DI GATTEO
SOCIETA' COOPERATIVA Con sede in Cesena (FC)

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente. Si allegano planimetria urbana , quadro dimostrativo parti comuni, ed elenco subalterni

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

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

SI SEGNALE CHE LA SUCCESSIONE ID PROVENIENZA NON FA' RIFERIMENTO ALL'USO COMUNE DEL MAPPALE 1289 , CHE COSTITUISCE IN REALTA' L'ACCESSO ALLA CORTE SUL RETRO DELL'IMMOBILE DA VIA CIRCONVALLAZIONE .

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

L'immobile risulta disabitato .

Il sottoscritto CTU, ha eseguito ricerca presso Ufficio del registro di Cesena, di eventuali contratti di locazione in essere e l'esito attuale è stato negativo.



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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli nella successione .

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo segnalare che l'immobile si eleva sul fronte di via Borgo Fausto , nel centro storico di Longiano .

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo le norme di Prg del centro storico di Longiano .

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

Non si rilevano vincoli ed oneri di tipo condominiale poiché l'immobile non risulta in condominio .



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

L'immobile non risulta in condominio .

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

L'immobile è urbano , per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il fabbricato è ANTECEDENTE IL 1967 , è stato realizzato in forza di autorizzazione pratica n° 597 del 12-11-1963 , ed abitabilità in data 22-07-1964.con

Modifica con sopraelevazione in forza di autorizzazione prat n° 786 del 1966 .

Quindi concessione in sanatoria condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 per realizzazione vano cantina , ampliamento lavanderia , realizzazione terrazzo , trasformazione di terrazzo in veranda ed ampliamento , modifiche varie e prospettiche .

Infine concessione edilizia n° 2946 del 20-09-1990 e variante in data 05-12-1990 per



cambio di destinazione d'uso da studio-cucina pranzo a negozio con ripristino vetrina su fronte strada.

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

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbana , se non segnalare che l'immobile si trova in Centro storico del Comune di Longiano .

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 variante in data 05-12-1990 alla concess. 2946/1990 (ultimi titoli riscontrati presso il Comune di Longiano) , e visionato in loco l'immobile ha riscontrato le seguenti modeste difformità nell'unità in oggetto : - al piano terra nella corte sul retro è presente un ripostiglio in legno .

-al piano primo sono invertite due aperture dalla veranda al balcone sul retro , ed è stata demolita la parete tra la zona cottura e la veranda medesima .

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

Le difformità rilevate sono state elencate al punto precedente .

Le medesime difformità sono in gran parte sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria per modifiche interne e modifica prospettica .

Il costo della pratica , comprensivo di oneri tecnici , oblazione , variazione della planimetria catastale urbana , è stimato in complessivi € 3.500,00

Mentre il corpo ripostiglio in legno , v'è rimosso , con un costo stimato di € 500,00.



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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile residenziale in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per tanto si è provveduto a farlo redigere .

Il certificato è in fase di redazione e sarà allegato alla consegnan della presente perizia .

Si allega copia ricerca del certificato APE

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

L'immobile è regolarmente accatato come già citato.

La planimetria non è conforme allo stato approvato e non è conforme allo stato dei luoghi per le modifiche sopracitate , PUR RAPPRESENTANDO NELLA SOSTANZA E CONSISTENZA CORRETTAMENTE LO STATO DELL'IMMOBILE .

Si ritiene di non eseguire variazione alle planimetria urbana in questa fase , ma solo al buon esisto della pratica di SCIA in sanatoria edilizia .

Il costo della variazione è già stato ricompreso negli oneri sopramenzionati per la sanatoria .

18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.



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

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.



19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
ABITAZIONE piano terra e primo	140	1,00	140,00
PIANO SEMINTERRATO destinato a servizi	30	0,50	15,00
BALCONI	5	0,50	2,50
TERRAZZO	30	0,30	9,00
SOTTOTETTO	72	0,60	43,00
CORTE esclusiva zona piano seminterrato	100	0,15	15,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			224,5
EDIFICIO MQ			

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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle destinazioni d'uso, della posizione a ridosso nel centro storico di Longiano, della vista ed affaccio, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture e dotazioni impiantistiche, delle condizioni di manutenzione attuali

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1.600,00 euro.



19.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,75 ----- per cui $1.600 \times 0,75 = 1.200 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale

coeff utilizzato 1 per cui $1.200 \times 1 = 1.200 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1200,00 euro

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA , allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	224	1.200	268.800

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (2° SEMESTRE 2017) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“abitazioni civili “ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 1450 MAX 1650 €/MQ, VALORE LOCATIVO MIN 4,8 MAX 5,5 €/MQ x MESE PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.

19.5) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 269.000,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----NON PRESENTI

SPESE PER SANATORIA ----- € 3.500,00

OPERE DI RIPRISTINO ----- € 500,00

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



VALORE DI STIMA CORRETTO

€ 265.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 26.500,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(265.000,00 – 26.500,00) = ----- € 238.500,00

Valore arrotondato euro 238.000,00 (duecentotrentottomila/00) .

Valore locativo euro 800,00 / mensili (ottocento/00) .

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

L'immobile di cui al presente lotto è intestato al soggetto esecutato per la quota di 1 / 3 , ma l'immobile non risulta divisibile per detta quota , poiché gli eventuali costi sarebbero decisamente di svilimento del bene.

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

Trattasi di **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA** situato nel centro storico di Longiano , con accesso da via Borgo Fausto al civ 10 .

Corte con accesso carrabile e pedonale dalla via Circonvallazione sul retro dell'edificio .

L'immobile risulta disabitato , e si eleva su due piani fuori terra oltre a sottotetto e seminterrato.

Necessita di manutenzione straordinaria ed adeguamento impiantistica .

E' composto da androne di ingresso al piano terra , appartamento al piano primo e sottotetto ad uso servizio , terrazzi e due vani cantina e lavanderia al piano seminterrato , oltre alla corte esclusiva sul retro .

La superficie commerciale è pari a mq 224 circa.

Valore arrotondato euro 238.000,00 (duecentotrentottomila/00) .

Valore locativo euro 800,00 / mensili (ottocento/00) .



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

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

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

24)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.



LOTTO B

2.1) IDENTIFICAZIONE

QUOTA DI PROPRIETA' PARIA 1 / 3

su **NEGOZIO** situato in Longiano (FC) via Borgo Fausto civ 8/A

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

QUOTA DI PROPRIETA' PARIA 1 / 3

su **NEGOZIO**

Foglio 20 particella **351**

- sub 9 Categoria **C/ 1** , classe **4** mq **32** rendita catastale € **1.054,40** (**NEGOZIO** pinao terra) via Borgo Fausto civ 8/A

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

Foglio 20 particella **351** Ente Urbano di mq **881**



2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-03-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	9	OM	OM	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3383 RG 5556 del 04-04-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	9	A/3	9 VANI	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

Non sono indicati i dati del catasto terreni.

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

NEGOZIO al piano terra dell'edificio , in Longiano via Borgo Fausto al civ 8/A .

L'edificio fa parte del corso storico di Longiano a circa 100 mt in linea d'aria dalla rocca di Longiano , e presumibilmente risale come impianto originario al primo periodo post bellico .

Il negozio in oggetto si compone di unico vano con ingresso a mezzo di vetrina sul fronte strada , quindi anti-bagno e bagno .

Il pavimento è in monocottura , le murature sono intonacate e tinteggiate , è presente un controsoffitto.

La vetrina è in ferro verniciato e vetro , con serranda in ferro di chiusura .

Gli impianti autonomi sono : elettrico , idrotermico e sanitario alimentati da caldaia a gas metano posizionata nel vano antibagno , con elementi termosifoni in ghisa .

La superficie commerciale del negozio è pari a mq 38 circa .



2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2 F).

Alcune foto, più significative, del fronte esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista del Negozio dal fronte sulla pubblica via Borgo Fausto



Vista interna del negozio



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in proprietà per la quota di $1/3$, al soggetto esecutato [REDACTED] [REDACTED] , in forza di atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 .

In forza di detta successione , le altre quote ($1/3$) ciascuno , passavano al fratello [REDACTED] [REDACTED] , del soggetto esecutato.



3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza della quota di 1 / 3 di proprietà al soggetto esecutato è : atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 (v. all. 6).

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Al Signor [REDACTED] gli immobili erano pervenuti ante ventennio , per atto notarile in data 17-11-1957 a rogiti Notaio Scarano Alessandro di Cesena , rep 4795 racc. 633.
Si allega copia atto di provenienza al soggetto esecutato .

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gasparini Luigi di Cesena in data 15-04-2017

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori che con i dati degli immobili (v. doc.4), non sono risultate ulteriori note rispetto al certificato notarile e riassume:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06-03-2014 Reg. part. 2078 Reg . Gen. 2832
PUBBLICO UFFICIALE UFF REGISTRO CESENA REP 1660/9990 del 20-02-2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
A FAVORE [REDACTED] PER 1 / 3 PROP.
trattasi dell'atto di provenienza per morte di [REDACTED].

ISCRIZIONE CONTRO del 25-11-2015 Reg Part 2892 Reg Gen 16931
TRIBUNALE DI FORLI' rep 2217/2015 del 17-11-2015
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPE. DI GATTEO SOC COOPERATIVA
CONTRO [REDACTED] per la quota di 1 / 3



- TRASCRIZIONE CONTRO del 04-04-2017 Reg. part. 3383 Reg . Gen. 5556

TRIBUNALE DI FORLI rep. 893/2017 del 15-03-2017

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO ██████████ per quota 1 / 3

**A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E DI GATTEO
SOCIETA' COOPERATIVA Con sede in Cesena (FC)**

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente. Si allegano planimetria urbana , quadro dimostrativo parti comuni, ed elenco subalterni

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

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

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

L'immobile risulta LOCATO IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA 29-03-2017 n° 1683 , alla ditta PANIFICIO NASTA sede in Ravenna .

La decorenza della locazione è dalla data del 27-03-2017 per 6 anni + 6 anni sino al 26-03-2023 .

Il canone di locazione è pari ad €. 6.000,00 annui , da versare a rate mensili di 500 € cadauna anticipate.



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

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli nella successione .

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo segnalare che l'immobile si eleva sul fronte di via Borgo Fausto , nel centro storico di Longiano .

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo le norme di Prg del centro storico di Longiano .

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

Non si rilevano vincoli ed oneri di tipo condominiale poiché l'immobile non risulta in condominio .



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

L'immobile non risulta in condominio .

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

L'immobile è urbano , per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il fabbricato di cui fa parte il negozio in oggetto è ANTECEDENTE IL 1967 , è stato realizzato in forza di autorizzazione pratica n° 597 del 12-11-1963 , ed abitabilità in data 22-07-1964.con

Modifica con sopraelevazione in forza di autorizzazione prat n° 786 del 1966 .

Quindi concessione in sanatoria condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 per realizzazione vano cantina , ampliamento lavanderia , realizzazione terrazzo , trasformazione di terrazzo in veranda ed ampliamento , modifiche varie e prospettiche .



Infine concessione edilizia n° 2946 del 20-09-1990 e variante in data 05-12-1990 per cambio di destinazione d'uso da studio-cucina pranzo a negozio con ripristino vetrina su fronte strada.

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

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbana , se non segnalare che l'immobile si trova in Centro storico del Comune di Longiano .

13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 ed alla variante in data 05-12-1990 della concess. 2946/1990 (ultimi titoli riscontrati presso il Comune di Longiano) , e visionato in loco l'immobile ha riscontrato la sostanziale conformità dell'immobile alle autorizzazioni citate .

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

Non si sono riscontrate difformità .

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.



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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile residenziale in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (STRANAMENTE POICHE' RISULTA LOCATO CON CONTRATTO REGISTRATO) per tanto si è provveduto a farlo redigere.

Il certificato è in fase di redazione e sarà allegato alla presente perizia in fase di consegna .

Si allega copia ricerca del certificato APE (allegato 9) .

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

L'immobile è regolarmente accatato come già citato.

La planimetria è nella sostanza conforme sia allo stato approvato che allo stato dei luoghi .

18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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



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

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

NEGOZIO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
NEGOZIO	38	1,00	38,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			38
EDIFICIO MQ			



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle destinazioni d'uso , della posizione a ridosso nel centro storico di Longiano , della vista ed affaccio , delle dimensioni , della localizzazione , delle finiture e dotazioni impiantistiche , delle condizioni di manutenzione attuali

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1.800,00 euro

19.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,80 ----- per cui $1.800 \times 0,80 = 1.440 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE normale

coeff utilizzato 1 per cui $1.440 \times 1 = 1.440 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1450,00 euro

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

NEGOZIO, allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	38	1.450	55.100

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (2° SEMESTRE 2017) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“negozi “ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 1500 MAX 2050 €/MQ, VALORE LOCATIVO MIN 7,7 MAX 11,2 €/MQ x MESE PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.



19.5) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE ----- € 55.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----NON PRESENTI
SPESE PER SANATORIA ----- NON PRESENTI
OPERE DI RIPRISTINO ----- NON PRESENTI
STATO DI POSSESSO ----- ////
VALORE DI STIMA CORRETTO € 55.000,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 5.500,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(55.000,00 -5.500,00) = ----- € 49.500,00

Valore arrotondato euro 49.000,00 (quarantanovemila/00) .

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00) .

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

L' immobile di cui al presente lotto e' intestato al soggetto esecutato per la quota di 1 / 3 , ma l'immobile non risulta divisibile per detta quota viste le dimensioni ridotte.

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

Trattasi di NEGOZIO situato nel centro storico di Longiano , con accesso da via Borgo Fausto al civ 8/A .

Vetrina sul fronte della pubblica via , composto da unico vano oltre ad anti e servizio igienico.

La superficie commerciale è pari a mq 38 circa.

Valore arrotondato euro 49.000,00 (quarantanovemila/00) .

Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00) .



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

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

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED]

24)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.



LOTTO C

2.1) IDENTIFICAZIONE

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1 / 3

su **NEGOZIO** situato in Longiano (FC) via Borgo Fausto civ 12

2.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

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

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1 / 3

su **NEGOZIO**

Foglio 20 particella 351

- sub 1 Categoria C/1 , classe 4 mq 37 rendita catastale € 1.219,15 (**NEGOZIO** pinao terra) via Borgo Fausto civ 12

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il terreno su cui sorge l'intero immobile di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

Foglio 20 particella 351 Ente Urbano di mq 881



2.3) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare del 15-03-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	1	OM	OM	OM

I dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Rp. 3383 RG 5556 del 04-04-2017 sono:

DATI CATASTO FABBRICATI COMUNE DI LONGIANO					
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
20	351	1	A/3	9 VANI	OM

I dati catastali indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e a quelli attualmente in visura.

Non sono indicati i dati del catasto terreni.

2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

NEGOZIO al piano terra dell'edificio , in Longiano via Borgo Fausto al civ 12 .

L'edificio fa parte del corso storico di Longiano a circa 100 mt in linea d'aria dalla rocca di Longiano , e presumibilmente risale come impianto originario al primo periodo post bellico .

Il negozio in oggetto si compone di unico vano con ingresso a mezzo di vetrina sul fronte strada , quindi vano anti-bagno e bagno (grezzi in corso di esecuzione) .

Il pavimento è in monocottura , le murature sono intonacate e tinteggiate , è presente un controsoffitto.

La vetrina è in ferro verniciato e vetro , con serranda in ferro di chiusura .

Allo stato attuale il negozio è praticamente privo di impiantistica poiché gli impianti esistenti (elettrico , idrotermico e sanitario) sono in corso di rifacimento .

In effetti l'unità era abbinata ad altro ambiente commerciale adiacente (di altra ditta) a mezzo di apertura interna , ed in seguito alla fine della locazione , è ora in corso di sistemazione da parte



della proprietà .

La superficie commerciale del negozio è pari a mq 45 circa .

2.6) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

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

E' stato eseguito anche un dettagliato rilievo fotografico degli esterni ed interni, che con relativa didascalia si allega (v. doc. 2 F).

Alcune foto, più significative, del fronte esterno e dell'interno, si includono di seguito.

Vista del Negozio dal fronte sulla pubblica via Borgo Fausto



Vista interna del negozio



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

3.1) PROPRIETA'

I beni pignorati risultano in proprietà per la quota di $1/3$, al soggetto eseguito [REDACTED]
[REDACTED] , in forza di atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED]
[REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013 .

In forza di detta successione , le altre quote ($1/3$) ciascuno , passavano al fratello [REDACTED]
[REDACTED] , del soggetto eseguito.



3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza della quota di 1 / 3 di proprietà al soggetto esecutato è : atto di DENUNCIA DI SUCCESSIONE per morte di [REDACTED] in data 06-01-2013 , DEN. N° 1660 Vol. 9990/13 del 20-12-2013

3.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Al Signor [REDACTED] o gli immobili erano pervenuti ante ventennio , per atto notarile in data 17-11-1957 a rogiti Notaio Scarano Alessandro di Cesena , rep 4795 racc. 633.
Si allega copia atto di provenienza al soggetto esecutato .

4) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITA', VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITA'.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. , a firma del Notaio Gasparini Luigi di Cesena in data 15-04-2017

L'esperto Stimatore ha provveduto, ad eseguire la verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì sia con i dati dei debitori che con i dati degli immobili (v. doc.4), non sono risultate ulteriori note rispetto al certificato notarile e riassume:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06-03-2014 Reg. part. 2078 Reg . Gen. 2832
PUBBLICO UFFICIALE UFF REGISTRO CESENA REP 1660/9990 del 20-02-2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
A FAVORE [REDACTED] PER 1 / 3 PROP.

trattasi dell'atto di provenienza per morte di [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 25-11-2015 Reg Part 2892 Reg Gen 16931

TRIBUNALE DI FORLI' rep 2217/2015 del 17-11-2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPE. DI GATTEO SOC COOPERATIVA

CONTRO [REDACTED] per la quota di 1 / 3



- TRASCRIZIONE CONTRO del 04-04-2017 Reg. part. 3383 Reg . Gen. 5556

TRIBUNALE DI FORLI rep. 893/2017 del 15-03-2017

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO ██████████ per quota 1 / 3

A FAVORE CREDITO COOPERATIVO ROMAGNOLO BCC DI CESENA E DI GATTEO
SOCIETA' COOPERATIVA Con sede in Cesena (FC)

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

Il sottoscritto ha estratto copia della planimetria catastale urbana dell'immobile di cui alla presente. Si allegano planimetria urbana , quadro dimostrativo parti comuni, ed elenco subalterni

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

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

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

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato .

Il sottoscritto CTU, ha eseguito ricerca presso Ufficio del registro di Cesena, di eventuali contratti di locazione in essere e la risposta è stata negativa .

8) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITA', EVENTUALI VINCOLI PAESSAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHE' VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA



ALTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.) CHE RESTERRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto.

8.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non si rilevano vincoli nella successione .

8.2) VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d. Lgs. 42/2004

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo segnalare che l'immobile si eleva sul fronte di via Borgo Fausto , nel centro storico di Longiano .

8.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non si rilevano vincoli del tipo in oggetto , salvo le norme di Prg del centro storico di Longiano .

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

Non si rilevano vincoli ed oneri di tipo condominiale poiché l'immobile non risulta in condominio .

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

L'immobile non risulta in condominio .



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

L'immobile è urbano , per cui non si ritiene necessario richiedere certificato di destinazione urbanistica.

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

13.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Il fabbricato di cui fa parte il negozio in oggetto è ANTECEDENTE IL 1967 , è stato realizzato in forza di autorizzazione pratica n° 597 del 12-11-1963 , ed abitabilità in data 22-07-1964.con

Modifica con sopraelevazione in forza di autorizzazione prat n° 786 del 1966 .

Quindi concessione in sanatoria condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 per realizzazione vano cantina , ampliamento lavanderia , realizzazione terrazzo , trasformazione di terrazzo in veranda ed ampliamento , modifiche varie e prospettiche .
Infine concessione edilizia n° 2946 del 20-09-1990 e variante in data 05-12-1990 , riguardante altra unità negozio .

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

Non si prevedono considerazioni specifiche in merito, trattandosi di unità urbana , se non segnalare che l'immobile si trova in Centro storico del Comune di Longiano .



13.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato condono edilizio conc. N° 83 del 02-03-1989 (ultimo titolo riscontrato presso il Comune di Longiano riguardante l'unità in oggetto) , e visionato in loco l'immobile ha riscontrato le seguenti difformità nell'unità in oggetto :

- risulta demolita la parete che creava il retro-bottega , risulta aperta una porta in muro portante perimetrale di collegamento con unità in altra proprietà , risulta in corso di esecuzione un wc con antibagno .

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

Le difformità rilevate sono state elencate al punto precedente .

Per le difformità rilevate necessita pratica di CILA in sanatoria relativamente alla demolizione del retro bottega ed esecuzione del servizio igienico .

Mentre l'apertura di collegamento con unità di altra ditta (eseguita in muro portante) dovrà essere richiusa e debitamente ammorsata alla muratura esistente.

Il costo delle opere di ripristino per chiusura dell' apertura è pari ad € . 500,00.

Il costo della pratica di CILA in sanatoria , comprensivo di oblazione e variazione catastale , è stimato dallo scrivente pari ad € . 3.000,00 .

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

Non risultano gravami del tipo in oggetto, sul bene di cui alla presente.



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

Dalla ricerca effettuata presso il portale della Regione Emilia-Romagna da parte di tecnico di fiducia del sottoscritto CTU, l'immobile residenziale in oggetto non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per tanto si è provveduto a farlo redigere.

Il nuovo certificato è in fase di redazione e sarà allegato alla presente perizia in fase di consegna .
Si allega copia ricerca del certificato APE (allegato 9) .

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

L'immobile è regolarmente accatastato come già citato.

La planimetria non è conforme né allo stato approvato , nè allo stato dei luoghi .

Non si ritiene di procedere in questa fase alla variaizione catastale , ma solo al buon esito della sanatoria , poiché l'immobile è comunque compiutamente rappresentato nella propria consistenza .

Il costo della variazione catastale è già ricompreso nel costo della sanatoria .

18) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI

Non dovuto trattandosi di immobili urbani.

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



CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NON CHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10 % SUL VALORE FINALE);

19.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

19.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

19.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

NEGOZIO

DESTINAZIONE	SUP. ESTERNA LORDA MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
NEGOZIO	45	1,00	45,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			45
EDIFICIO MQ			



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

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle destinazioni d'uso , della posizione a ridosso nel centro storico di Longiano , della vista ed affaccio , delle dimensioni , della localizzazione , della situazione attuale di mancanza impiantistica e finiture di opere .

SI STIMA IL PREZZO BASE AL MQ PARI A 1.800,00 euro.

19.5) AGGIUSTAMENTI AL PREZZO AL MQ

VETUSTA' coefficiente utilizzato 0,80 ----- per cui $1.800 \times 0,80 = 1.440 \text{ €/mq}$

STATO DI CONSERVAZIONE scadente-mediocre

coeff utilizzato 0,8 per cui $1.440 \times 0,7 = 1.008 \text{ €/mq}$

PREZZO AL MQ CONSIDERATO 1.000,00 euro

19.6) VALORE IMMOBILE STIMATO

NEGOZIO, allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE IN MQ		*PREZZO €/mq	VALORE DI MERCATO €
Mq	45	1.000	45.000

NOTA * IL PREZZO DI MERCATO E' STATO CONFRONTATO ANCHE CON I VALORI OMI (2° SEMESTRE 2017) CHE PREVEDONO PER GLI IMMOBILI:

“negozi “ NELLA ZONA IN OGGETTO

MIN 1500 MAX 2050 €/MQ, VALORE LOCATIVO MIN 7,7 MAX 11,2 €/MQ x MESE PER IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE.



19.5) ADEGUAMENTI E CORREZIONI ULTERIORI AL VALORE DI MERCATO

VALORE DI STIMA DI BASE -----	€ 45.000,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE -----	NON PRESENTI
SPESE PER SANATORIA -----	€ 3.000,00
OPERE DI RIPRISTINO -----	€ 500,00
STATO DI POSSESSO -----	////
VALORE DI STIMA CORRETTO	€ 41.500,00

RIDUZIONE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA (10%)-----euro 4.150,00

VALORE DI STIMA DEFINITIVO--(41.500,00 – 4.150,00) = ----- € 37.350,00

Valore arrotondato euro 37.000,00 (trentasettemila/00) .

Valore locativo euro 300,00 / mensili (trecento/00) .

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

L' immobile di cui al presente lotto e' intestato al soggetto esecutato per la quota di 1 / 3 , ma l'immobile non risulta divisibile per detta quota viste le dimensioni ridotte.

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

Trattasi di **NEGOZIO** situato nel centro storico di Longiano , con accesso da via Borgo Fausto al civ 12 .

Vetrina sul fronte della pubblica via , composto da unico vano oltre ad anti e servizio igienico.

La superficie commerciale è pari a mq 45 circa.

L'immobile è bisognoso di rmanutenzione starordinaria , esecuzione impiantistica e sanitaria .

Valore arrotondato euro 37.000,00 (trentasettemila/00) .

Valore locativo euro 300,00 / mensili (trecento/00) .



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

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

23) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

24)PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

L'immobile è intestato a persona fisica per cui è soggetto a tassa di registro.

ALLEGATI

Allegato A

Fotografie

Planimetrie

Cesena, il 15- 10 – 2018

**Il C.T.U.
Fabbri Geometra Davide**

