TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. PAOLO GILOTTA**

* * *

N. 45/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 31/01/2024

XXXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,10

contro

XXXXXXXXXXXXXX

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

LOTTO UNICO

* * *

Intero diritto di proprietà di immobile destinato a colonia marina,**posto in Tagliata di Cervia (RA) via Abruzzi n. 75 angolo via****Salentino.**

* * *

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO

L'immobile è collocato in via Abruzzi n. 75 angolo via Salentino a Tagliata (RA), frazione del comune di Cervia posta fra le più note località turistico/balneari di Cervia e Cesenatico, ben collegata ad entrambe e rapidamente raggiungibili; è posizionato a poche centinaia di metri dagli stabilimenti balneari e dalla pineta, in una zona denominata "Città delle

Colonie", dove sorgono principalmente colonie marine la cui maggior

parte di esse versa da tempo in evidente stato di abbandono e degrado,

così come il bene in oggetto: a titolo indicativo e non esaustivo,

necessitano interventi manutentivi, di ripristino e di messa in sicurezza

pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedervi a propria cura e

spese, attraverso ditte specializzate.

L'edificio, indipendente, realizzato circa a metà degli anni '60 con la

tipologia costruttiva tipica del telaio in c.l.s. armato gettato in opera,

tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, solai e tetto

piano/terrazzi latero-cementizi, infissi in ferro a vetro semplice con

tapparelle in legno, presenta uno sviluppo planimetrico a forma di H con

il vano scale lievemente decentrato rispetto ai due corpi di fabbrica

principali; la circostante area cortiliva pertinenziale esclusiva scoperta di

circa 2.883 mq misurati SE&O è recintata, lati strada con muretto in

c.l.s. armato completo di soprastante barriera metallica e restanti lati

con rete metallica, dotata di accessi carrabile e pedonale su via Abruzzi e

di solo accesso pedonale su via Salentino, risulta in prevalenza a verde

con piantumazioni di varie essenze arboree.

Caratteristiche, consistenza e stato di manutenzione (per quanto è stato

possibile rilevare a causa della difficoltà ad accedere in alcuni vani):

- o piano terra: ingresso con vano scale, locali di soggiorno, refettorio,

cucina, uffici, deposito, spogliatoi e servizi igienici. Pavimenti:

ceramici nei locali soggiorno, refettorio, cucina, servizi igienici;

marmette di graniglia nei restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei

servizi igienici e nella cucina. Soffitti e pareti intonacate e tinteggiate.

Superficie lorda misurata 1.065 Mq SE&O, superficie misurata delle

due loggette mq 8,10;

- o piano primo: disimpegni, vano scale, camerate e servizi igienici.

Pavimenti: ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei

restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei servizi igienici. Soffitti e

pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda misurata 1.067 Mq

SE&O;

- o piano secondo: disimpegni, vano scale, camerate e servizi igienici.

Pavimenti: ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei

restanti locali. Rivestimenti: ceramici nei servizi igienici. Soffitti e

pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda misurata 1.067 Mq

SE&O;

- o piano terzo: locali di servizio e per il personale, terrazzi. Pavimenti:

ceramici nei servizi igienici, marmette di graniglia nei restanti locali,

guaina bituminosa nei terrazzi. Rivestimenti: ceramici nei servizi

igienici. Soffitti e pareti intonacate e tinteggiate. Superficie lorda

misurata 501 Mq SE&O; superficie lorda misurata dei quattro terrazzi

566 Mq SE&O;

- o impiantistica in generale: in parte è stata divelta, la rimanente è

danneggiata e si presume risalente all'epoca di costruzione

dell'edificio, pur con qualche traccia di manutenzione/sostituzione

eseguita in anni passati, comunque non a norma ed inutilizzabile;

- o stato di manutenzione generale dell'edificio: scarso ed inficiato dal

perdurante abbandono, insalubre. Orientativamente ed in linea di

massima, si sono visivamente rilevate infiltrazioni provenienti con

tutta probabilità dalla copertura piana, dai terrazzi e dai serramenti

alcuni mancanti e/o danneggiati con vetri rotti, alcune opere di

lattoneria mancanti/inadeguate, distacchi/crolli di intonaco da alcuni

soffitti in particolare nel vano scale, esfoliazioni di tinteggiature ed

intonaci, presenza di muffe/alghe/piante infestanti in alcune pareti e

soffitti, tracce di roghi, presenza in alcuni locali di rifiuti di ogni

genere e deiezioni. Quadro fessurativo all'apparenza normale

considerata l'epoca di costruzione, attualmente non sembrano esserci

lesioni strutturali tali da compromettere la stabilità della struttura

(NON antisismica) fermo restando ogni ulteriore

approfondimento/verifica che potrà e dovrà svolgere l'eventuale

aggiudicatario attraverso proprio tecnico strutturista di fiducia;

o stato di manutenzione generale dell'area cortiliva pertinenziale

esclusiva: abbastanza curata tranne il lato est e le alberature, in

particolare quelle a ridosso delle recinzioni stradali e di confine.

Nell'angolo sud-est, sono presenti due manufatti in muratura semi

diruti di modeste dimensioni. Le recinzioni si presentano in normale

stato di manutenzione, tranne piccole porzioni danneggiate della

barriera metallica su via Abruzzi e della rete metallica lato est.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

20/04/2023 all'art. 5619, è stato pignorato l'intero diritto di proprietà sul

seguito bene immobile, identificato presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

o Catasto Fabbricati del comune di Cervia, via Abruzzi n. 75, piano T-1-2-3, Foglio 75, mapp. 7 sub 2, cat. F/2 (unità collabenti) priva di rendita.

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato figura distinta al Catasto Terreni del comune di Cervia, stesso foglio, particella 7 Ente Urbano di mq 4.000 e particella 8 Ente Urbano di mq 22, per complessivi mq 4.022 catastali (misurati alle recinzioni comprese mq 3.981 SE&O).

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i dati catastali del bene come identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come la ditta esecutata è l'attuale proprietaria dei beni.

Trattandosi di immobile censito nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) viene rappresentato, ai sensi dell'art. 7 della circolare dell'ex Agenzia del Territorio n. 9/2001, esclusivamente nell'elaborato planimetrico e NON nella planimetria catastale. E' stato quindi acquisito l'EP e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Tuttavia, si precisa:

a) essendo la pensilina non sanabile da rimuovere, giustamente non è stata rappresentata nell'EP;

b) sentita preliminarmente l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna, nella mappa catastale all'interno del mapp. 7 risulta all'attualità, erroneamente graficizzato, il mapp. 8 già a suo tempo soppresso ed accorpato al mapp. 7 sub 2 del Catasto Fabbricati che identifica

l'attuale consistenza dell'unità immobiliare. Pertanto, nell'ottica di non gravare ulteriormente i costi della procedura esecutiva, tenuto conto che l'eventuale demolizione dell'edificio comporterà comunque l'aggiornamento della mappa catastale, le spese tecniche che dovranno essere sostenute dall'eventuale aggiudicatario per la redazione del tipo mappale, sono state quantificate orientativamente ed in linea di massima in € 1.200,00 comprensivi di IVA, cassa previdenziale e diritti catastali, utilizzando come parametro di riferimento l'allegato alla Determinazione 29 settembre 2009 dell'allora Agenzia del Territorio.

La suddetta cifra sarà detratta dalla valutazione finale del compendio, alla stessa stregua degli oneri di regolarizzazione urbanistica/ripristini.

CONFINI

Confina in un sol corpo a ovest con la via Abruzzi, a nord con la via Salentino, a est con il mapp. 991 ragioni xxxxxxxxxxxx, a sud con il mapp. 590 ragioni xxxxxxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dalla mappa catastale e dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.

PROPRIETA'

Il bene è intestato a xxxxxxxxxxxx, per l'intera quota di proprietà 1/1.

PERTINENZA

Intera proprietà.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

o *TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1964 - Registro Particolare*

2048 Registro Generale 2651 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA:

"..... Questa vendita si fa ed accetta ai seguenti patti e condizioni: 1)

Con tutte dell'immobile alienato le azioni e ragioni, diritti, usi e

servitù attive e passive, se vi sono e come sono, adiacenze e

pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.".

Eventuali servitù si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci

al bene e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla stima non

si sono operate ulteriori specifiche detrazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né

vincoli trascritti di carattere storico - artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

Per i vincoli in riferimento allo strumento urbanistico vigente

(PUG), tratti dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU e norme in

allegato 12), si rimanda ad un'attenta lettura degli articoli delle relative

norme eventualmente attraverso proprio tecnico e di concerto con il

Servizio Urbanistica del Comune di Cervia.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se i beni

pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata

affrancazione da tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il

diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà. L'affrancazione

dell'enfiteusi, gravante sulle particelle n. 7 e 8 del fg. 75 del Catasto

Terreni del comune di Cervia, è avvenuta con atto a rogito del Segretario

del comune di Cervia in data 23/04/1964 rep. n. 2480, registrato a

Ravenna il 03/07/1964 al n. 42 mod. I vol. III ed ivi trascritto il

07/11/1964 all'art. 6668.

Con decreto n. 533 del 03/06/1939 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici nel comune di Cervia.

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 29/09/2023, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna e del Comune di Cervia, senza produrre risultati.

ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio indipendente, NON sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

PROVENIENZA DEL BENE

o all'origine, *TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1964 - Registro Particolare 2048 Registro Generale 2651 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... le sorelle xxxxxxxxxxxx, unitamente e concordemente tra loro, hanno venduto alla xxxxxxxxxxxx, un appezzamento di terreno senza fabbricato alcuno posto in Comune di Cervia, località Pinarella, in angolo fra i viali Abruzzi e Puglie, distinto nel vigente Catasto Rustico del detto Comune alla partita 3722, al foglio 75 con le particelle 7, 8 avente una superficie catastale di mq 4.130 e reale di 3.993,"*;

o segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 07/11/1964 - Registro

Particolare 6668 Registro Generale 8845 - ATTO TRA VIVI -

AFFRANCAZIONE: "..... Istrumento a rogito del Segretario del

Comune di Cervia in data 23/04/1964 Rep. n. 2480, registrato a

Ravenna il 03.07.1964 Mod. I Vol. III n. 42, che in copia conforme si

allega, mediante il quale il Comune di Cervia a mezzo del suo

rappresentante affranca da enfiteusi a favore delle Sigg.re

xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx i seguenti immobili: Foglio 75,

particella n. 7 Foglio 75, particella n. 8, intestate alla

ditta xxxxxxxxxxxx, livellarie al Comune di Cervia;.....

L'affrancazione viene consentita contro pagamento della somma di

Lire 5.904.";

o segue, *TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO* del 01/02/1979 -

Registro Particolare 1237 Registro Generale 1566 - Pubblico ufficiale

xxxxxxxxxxx Repertorio 6351 del 05/12/1978 - ATTO TRA VIVI -

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA': "..... la Società xxxxxxxxxxxx si è

trasformata in xxxxxxxxxxxx.

La Società in oggetto è proprietaria del seguente immobile:

Un fabbricato adibito a colonia balneare denominata "Colonia Marina

Cristina" con annesso ampio cortile, posto in Comune di Cervia,

località Pinarella, Viale Abruzzi angolo Via Salentino, distinto il

fabbricato nel Nuovo Catasto Urbano del detto Comune alla partita

6655 al Foglio 75 con la particella 8 (P.T., P.1°, P.2°, P.3°, categoria

D/8, rendita Lire 45.000) e l'area sottostante e circostante distinta

nel vigente catasto rustico del medesimo Comune alla partita 9423 al

foglio 75 con le particelle 7, 8, avente superficie catastale di mq.

4022, senza redditi perché fabbricato d'accertare all'urbano.”;

- o a conclusione, l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto alla ditta eseguita per acquisto fattone in virtù di atto di fusione di società, per incorporazione nella xxxxxxxxxxx della suindicata xxxxxxxxxxx, a rogito notaio xxxxxxxxxxx del 25/06/1986 rep. 14291/2220, trascritto a Ravenna il 06/08/1986 all'art. 5750: *“..... DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' INCORPORATA: 1) Fabbricato adibito a colonia balneare denominata "Colonia Marina Cristina" posto in Comune di Cervia, località Pinarella, Viale Abruzzi angolo Via Salentino, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla partita 6655 nel foglio n. 75 (settantacinque) con la particella n. 8 (otto), identificante un'unica unità immobiliare di categoria D/8, rendita catastale £ 45.000, con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta nel vigente catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio di mappa n. 75 (settantacinque) con le particelle n.ri 7, 8, avente una superficie catastale complessiva di mq. 4022 (metri quadrati quattromilaventidue).”.*

Fermo restando che quanto in oggetto sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive se e come esistono anche se non trascritte, si precisa che non è ricompresa nel presente Lotto la proprietà superficaria o altro diritto reale sui manufatti ad uso spogliatoi e deposito, insistenti sull'arenile demaniale n° 23, distinti al Catasto Fabbricati del comune di Cervia al foglio 75

mapp. 1074 sub 4 graffato al mapp. 1089 sub 3, cat. C/2 di cl. 2 (locali di deposito), consistenza mq. 58, Rendita Catastale € 224,66, con annesse aree di sedime distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 75 mapp. 1074, ente urbano di mq 66 e mapp. 1089, ente urbano di mq 70. Tali manufatti sono oggetto delle seguenti concessioni demaniali (nei limiti di quanto reperibile) rilasciate alla società eseguita:

- o n. 353 del 26/07/1995;
- o n. 132/11 e n. 134/11 del 17/11/2011;
- o n. 24/13 del 20/09/2013 (scaduta il 31/12/2020);
- o prot. 15941 del 10/03/2022, avvio del procedimento amministrativo finalizzato al rilascio della proroga della concessione demaniale marittima fino al 31/12/2023. Dalle informazioni assunte presso il Servizio Demanio del comune di Cervia, non è dato sapere l'evolversi della concessione dopo tale data, concessione che potrà comunque essere richiesta nuovamente dall'eventuale aggiudicatario dell'edificio oggetto della presente relazione, precisandosi però che non vi è alcuna garanzia da parte della procedura al rilascio della concessione stessa alla nuova proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 08/08/2023, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno

cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- *ISCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 1272 Registro Generale 8137 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 26924/17473 del 25/05/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*
- *TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7676 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 825 del 30/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

REGIME FISCALE

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che la vendita immobiliare sarà soggetta ad IVA.

Il compendio pignorato NON rientra nel caso di immobili abitativi.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 25/07/2023 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi, richiesti il 19/07/2023 al SUE del Comune di Cervia e visionati in data 25/08/2023, è emersa la seguente storia urbanistica:

- l'edificio è stato costruito in forza di Decreto del Sindaco del comune di Cervia in data 21/01/1964, pratica n. 1 anno 1964;

- o dichiarato abitabile con permesso di abitabilità n. 79 del 08/06/1965, rilasciato a seguito di sopralluogo dei funzionari incaricati.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto:

per quanto è stato possibile rilevare in sito e sulla base della

documentazione a disposizione, sono emerse lievi irregolarità che

l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio classifica come

tolleranze costruttive (art. 19bis comma 1ter L.R. 23/2004 "..... 1ter.

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di

tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze

costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori

per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo

o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di

conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché

le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato,

che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato

nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come

abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità

dell'immobile.".

Si evidenzia, comunque:

- dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi suddetti non è emerso quello relativo alle recinzioni (probabilmente perché necessario a partire dall'anno 1971, secondo quanto riferito dal SUE di Cervia);

- nell'area cortiliva, angolo sud-est, insistono due manufatti in muratura

semi diruti, non autorizzati in quanto non presenti né nel progetto

originario né nelle planimetrie catastali, da rimuovere;

- nel prospetto nord, tra i due corpi di fabbrica all'ingresso della colonia

è appoggiata una tettoia con struttura metallica e manto di copertura

in materiale plastico-traslucido, non autorizzata in quanto non

presente né nel progetto originario né nelle planimetrie catastali, da

smontare;

- è stata tamponata una finestra nel disimpegno dei servizi igienici al

piano terra, nel corpo di fabbrica sud-est della colonia;

- al terzo ed ultimo piano, corpo di fabbrica nord-est della colonia, è

stata realizzata una tramezzatura interna nel locale guardaroba;

- al terzo ed ultimo piano, corpo di fabbrica sud-est della colonia, sono

state realizzate una tramezzatura ed un porta interna per la

formazione di un ulteriore locale;

salvi altri ed il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici in

allegato.

Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà

svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di

concerto con il S.U.E. del comune di Cervia, le difformità rilevate sono

attualmente sanabili, previ ripristini come precisato, attraverso la

presentazione di titolo abilitativo edilizio in sanatoria secondo la vigente

disciplina regionale in materia edilizia, oltre alla relativa variazione

catastale.

Il costo, orientativamente ed in linea di massima, compreso opere di

ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima a circa € 5.800,00. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale dell'immobile.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In riferimento all'edificio, durante i sopralluoghi eseguiti in data:

- 20/07/2023, primo accesso eseguito di concerto con il nominato Custode;
- 27/07/2023, secondo accesso eseguito di concerto con il nominato Custode ed il legale della esecutata;
- 01/09/2023, terzo accesso eseguito dallo scrivente CTU per lo svolgimento delle operazioni peritali, risultava libero nonostante si siano potuti visivamente rilevare alcuni segni di occupazione abusiva.

In riferimento all'area cortiliva pertinenziale esclusiva, durante i primi due sopralluoghi, si è venuti a conoscenza che la stessa è stata concessa in comodato d'uso gratuito temporaneo, quale parcheggio diurno autoveicoli dei soli clienti di uno stabilimento balneare, nel corso della stagione estiva 2023 (giugno 2023 - ottobre 2023), in forza di contratto di comodato NON registrato:

- o data di inizio 01/06/2023;
- o data di scadenza 31/05/2024;
- o regime legale: automaticamente risolto alla scadenza;
- o nessun corrispettivo pattuito, mero rimborso spese forfettario di € 2.000 oltre IVA già pagati;

o termine di scadenza per l'eventuale disdetta: pec con 15gg di preavviso;

o data del contratto 15/05/2023;

o data notifica del pignoramento 30/03/2023 e trascritto il 20/04/2023,

pertanto il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito temporaneo

NON è opponibile alla procedura.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Ravenna e di Forlì, non risultano contratti registrati.

PREZZO DI STIMA

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali (SEL - superficie esterna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o Superficie principale:

Mq 3.700 x 100% = mq. 3.700

o Terrazzi e logge:

Mq 574 x 100% = mq. 574

o Area coperta e scoperta:

Mq 4.022 x 100% = mq. 4.022

sommano in totale mq. 8.296

Il bene da porre in vendita è posto a Tagliata di Cervia (RA), a poche centinaia di metri dagli stabilimenti balneari e dalla pineta in una zona denominata "Città delle Colonie", è costituito da un edificio sviluppato su quattro piani fuori terra, a suo tempo adibito a colonia marina/casa

vacanze, comprensivo di area cortiliva pertinenziale esclusiva a cui si

accede principalmente da via Abruzzi.

Per la stima dell'immobile, considerata la tipologia edilizia, visto lo strumento urbanistico vigente (PUG) con le prescrizioni e le destinazioni

d'uso in esso previste, tenuto conto del livello del prezzo, analizzato il segmento di mercato della "Città delle Colonie" e visti alcuni segni

positivi in atto da circa poco più di un biennio, il valore di mercato verrà

determinato e verificato utilizzando tre distinti criteri di stima, al netto

dell'inflazione e tenuto conto che la commerciabilità dell'immobile

potrebbe essere ristretta all'ambito degli imprenditori/imprenditori

immobiliari/soggetti capaci sia di sostenere i costi di un investimento a

medio - lungo termine sia di formulare giudizi economici sugli

investimenti immobiliari.

V-1) Valore di demolizione (detto anche sito e cementi): è una

particolare forma del valore di trasformazione, consente di calcolare il

valore dell'area edificabile per differenza tra il valore di mercato

dell'immobile meno il costo per la demolizione dell'edificio, più il valore di

eventuali recuperi.

Il costo per la demolizione del fabbricato con struttura in c.a. è stato

desunto dalla voce C.05.01.b) del Prezziario Artigiano Romagnolo 2023.

Il tasso di attualizzazione è stato desunto da Decreto MIMIT del

25/05/2023.

Il tasso di riferimento fondiario - edilizio è stato desunto dall'ABI.

Si stima quindi il valore dell'area libera.

Il prezzo di riferimento dell'area edificabile libera è quindi: mq 4.022 x

€/mq 233,98 = € 941.100 arrotondati.

Volume vuoto per pieno e superfici rilevate.

V-2) Valore di trasformazione: dato dal valore di mercato

dell'immobile trasformato meno i costi per la sua trasformazione.

Si stima quindi, in questo caso, il valore dell'immobile come differenza

tra il valore di mercato dell'immobile demolito e ricostruito ed i costi

relativi alla sua realizzazione, il tutto scontato all'attualità.

Per la stima del valore di mercato, in funzione della destinazione d'uso

turistico - ricettiva, viste le prescrizioni del PUG che subordina

l'esecuzione degli interventi edilizi alla formazione di programmi unitari

da attuare con permesso di costruire convenzionato, si utilizza il metodo

del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel

mercato immobiliare di Cervia, ricercando beni immobili aventi

caratteristiche analoghe a quello in previsione, è stata reperita un'unità

immobiliare comparabile compravenduta in settembre 2022 il cui prezzo

pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, tenuto

conto che il fabbricato in progetto prevede requisiti di efficienza

energetica e di risposta sismica, scaturisce la seguente valutazione

unitaria pari a 2.931,97 €/mq.

Arco temporale di svolgimento del processo ricostruttivo dell'edificio e

successiva vendita: è possibile effettuare una proiezione temporale

facendo riferimento all'attualità, in cui si prospetta che la fase di

demolizione e di ricostruzione del fabbricato (e quindi il costo di

costruzione) sia completato entro tre anni e si presuppongono che i costi

siano equamente ripartiti. Per quanto riguarda la commercializzazione, la

fase di vendita la si prevede cautelativamente dalla fine dei lavori per i

due anni successivi, per un arco temporale totale di cinque anni.

Superfici e volumi rilevati, superficie del comparabile desunta

graficamente dalla planimetria catastale allegata al rispettivo atto di

vendita.

All'attualità, considerata una commerciabilità bassa dell'immobile

ultimato, tenuto conto dell'alto profilo di rischio dell'iniziativa

immobiliare, sono a totale carico e responsabilità dell'eventuale

aggiudicatario tutte le verifiche e le valutazioni di convenienza inerenti

alla scelta dell'investimento.

Il costo per la demolizione del fabbricato con struttura in c.a. è

stato desunto dalla voce C.05.01.b) del Prezziario Artigiano Romagnolo

2023.

Il costo di costruzione unitario del fabbricato in progetto è stato desunto

dalla scheda A7 del prezziario DEI Tipologie Edilizie 2019.

Il tasso di attualizzazione è stato desunto da Decreto MIMIT del

25/05/2023.

Il tasso di riferimento fondiario – edilizio è stato desunto dall'ABI.

Si stima quindi il valore del bene suscettibile di riqualificazione.

Il prezzo di riferimento dell'immobile strumentale è quindi: mq 8.296 x

€/mq 154,69 = € 1.283.300 arrotondati.

Volume vuoto per pieno e superfici rilevate.

V-3) Valore per comparazione diretta: per la stima si utilizza il

metodo del confronto di mercato MCA; attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione, consistenza superficiaria e stato di manutenzione, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie ed il volume relativi al comparabile, riportate nell'allegato rapporto di valutazione, sono state desunte dall'atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce una valutazione unitaria di 172,28 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 8.296 x €/mq 172,28 = € 1.429.200 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica, ripristini = € 5.800,00
- Oneri di regolarizzazione catastale = € 1.200,00
- Stato d'uso e manutenzione = € 0,00
- (già tenuto conto nel rapporto di valutazione)
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00
- Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 7.000,00

Il prezzo di riferimento dell'immobile allo stato attuale è quindi: € 1.429.200 - € 7.000,00 = € 1.422.200.

Pertanto, considerate le valutazioni V-1), V-2), V-3) sopra esposte, ai fini dell'Highest and Best Use (HBU) il valore atteso

dell'immobile oggetto di esecuzione è pari a: € 941.100 x 1/3 + €

1.283.300 x 1/3 + € 1.422.200 x 1/3 = € 1.215.533 arrotondati.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia

per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria

predeterminata del 15% sul valore finale, pertanto € 1.215.533 - 15% =

€ 1.033.203,05 **arrotondati ad € 1.033.000.**

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lavezzola 05/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *