

DOTT.SSA SARA PENNACCHI
Dottore Commercialista - Professionista Delegato
Viale Carducci, 23 – 47521 Cesena (FC)
Tel. 333/8193474 - PEC: sara.pennacchi@pec.it

TRIBUNALE DI FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedura esecutiva immobiliare **n. 271/2015 R.G. Es.**

Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista

La Dott.ssa Sara Pennacchi, nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Forlì Dott. Emanuele Picci, con ordinanza emessa il 25/01/2018, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe;

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ai dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;

- ritenuto necessario fissare la vendita in **DUE LOTTI**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato, sito nel **Gatteo (FC) Via P. Neruda, 53 – Via Campagnola, 8** meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) inclusi i dati catastali ed i confini e nell'allegato "A" accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante e così attualmente identificati:

LOTTO 1

➤ **INTERA PROPRIETA'** di area industriale di ampie dimensioni in Comune di Gatteo (FC) Loc. Sant'Angelo, Via P. Neruda n.53, costituente un ex stabilimento di lavorazioni carni avicole, posto ai margini dell'abitato di Sant'Angelo di Gatteo. Vi si accede da strada di grande comunicazione **a circa Km 2,5 dal casello autostradale "Valle del Rubicone": il grande stabilimento fronteggia l'asse autostradale A14 per un tratto di circa 240 metri, direzione Sud,** consentendo una grande visibilità per qualsiasi tipo di insediamento.

Il complesso di fabbricati industriali, costituito da edifici a diversa caratteristica ed epoca costruttiva, realizzati in adiacenza fra loro e con sagoma irregolare sorge su di **un'area che sviluppa una superficie catastale di mq. 51.322.**

Risulta esclusa dalla presente vendita, la palazzina uffici, adiacente al capannone, distinta alla part. 469 del Fg.9 di Gatteo (FC), oltre ad una vasta area di terreni, a sud dello stabilimento.

Le particelle che risulteranno intercluse sono rispettivamente censite al Foglio 9, particelle 283, 287, 427, 428, 429, 561, 562.

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Gatteo (FC) con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 9:**
 - **part.65, mq.35258, Ente Urbano**
 - **part.128, mq.760, Ente Urbano**
 - **part.313, semin.arb, cl.3, mq.120, RD 0,57 RA 0,53**
 - **part.48, prato, cl.U, mq.1.489, RD 3,79 RA 3,08**
 - **part.66, bosco ceduo, cl.U, mq.224, RD 0,11 RA 0,07**
 - **part.67, semin.arb, cl.3, mq.2.783, RD 13,13 RA 12,12**
 - **part.136, semin.arb, cl.3, mq.9.825, RD 47,29 RA 43,13**
 - **part.282, semin.arb, cl.3, mq.671, RD 3,23 RA 21,95**
 - **part.331, semin.arb, cl.3, mq.192, RD 0,92 RA 0,84**

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

- **Foglio 9:**
 - **part.65, sub.2,cat.D/7, R.C. 66.960**
 - **part.128, sub.1, cat.A/4, cl.2, vani 9,5, RC. 588,76**
 - **part.128, sub.2, cat.C/6, cl.1, mq.34, RC.84,29**
 - **part.128, sub.3, BCNC, corte**

LOTTO 2

- **INTERA PROPRIETA'** di Fondo rustico costituito da ex fabbricato colonico e terreni agricoli siti **Comune di Gatteo (FC), Via Campagnola**. I terreni si sviluppano in un unico corpo di forma triangolare, il cui terzo lato fronteggia l'asse autostradale (nord-est). Il fondo occupa una superficie complessiva catastale di mq. 13.672.

L'immobile risulta catastalmente distinto al **Catasto Terreni del Comune di Gatteo (FC)**

con i seguenti dati censuari. **Foglio 9:**

- **part.47, fabb diruto, mq.1.209**
- **part.122, semin.arb, cl.2, mq.436, RD 3,23 RA 2,36**
- **part.494, semin.arb, cl.2, mq.2.889, RD 21,40 RA 15,67**
- **part.511, frutteto, cl.2, mq.4.336 RD 76,27 RA 40,31**
- **part.513, frutteto, cl.2, mq.4.739, RD 83,36 RA 44,05**
- **part.527, semin.arb, cl.2, mq.63, RD 0,47 RA 0,34**

Per quanto attiene a provvedimenti autorizzativi, difformità riscontrate, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.

- dato atto che gli immobili sono liberi;
- dato atto che gli immobili non sono dotati di Attestazione di Prestazione Energetica;
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare innanzi indicato, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Prezzo base e rilancio minimo

L'immobile verrà posto in vendita, in **DUE LOTTI** a corpo per il prezzo base di

€ 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila/00) per il LOTTO 1

€ 130.000,00 (centotrentamila/00) per il LOTTO 2

In caso di gara il rilancio minimo è determinato in **€ 100.000,00 (centomila/00) per il LOTTO 1**
ed € 3.000,00 (tremila/00) per il LOTTO 2.

Offerta di acquisto

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e, in caso di aggiudicazione, per i successivi 120 giorni.

L'offerta, da redigersi in bollo (marca da € 16,00), deve contenere:

- l' indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente, eventuale partita IVA se rilevante, nonché copia di valido documento

di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche il coniuge dell'offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile anche mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione da allegare al decreto di trasferimento);

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (entro l'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, del lotto per i quali l'offerta viene presentata, del tempo e modo del pagamento; non è consentito il pagamento rateale;
- assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "**E.I. R.G. N. 271/2015 DOTT.SSA SARA PENNACCHI**" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di acquisto o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscerla;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio dell'offerente nel Comune di Forlì ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sotto stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Deposito dell'offerta.

L'offerta dovrà essere depositata in busta sigillata al cui esterno verranno annotati, a cura dell'incaricato al ricevimento, il nominativo (previa identificazione) di colui che materialmente esegue il deposito, la data e l'ora del deposito, il nominativo del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Il deposito deve essere effettuato presso **l'Ufficio "Ricezione Buste" Cancelleria Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 15)** presso il Tribunale di Forlì (ivi sito in Piazza Beccaria n. 1) negli orari d'apertura al pubblico (dalle 10 alle 12 dal lunedì al venerdì) ed entro le ore 12.00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la vendita; ove tale giorno cadesse in giorno festivo o di sabato le offerte andranno depositate il giorno precedente. La Segreteria è deputata alla mera raccolta delle offerte e non rilascia pertanto nessuna informazione sull'immobile o sulla vendita che dovrà essere richiesta al Professionista Delegato ovvero al custode.

Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione.

Il giorno **martedì 05 febbraio 2019 alle ore 11.00**, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Forlì (ivi sito in Piazza Beccaria n. 1), il professionista delegato procederà all'apertura delle buste depositate ritualmente ed entro il termine prefissato, con l'avvertenza che:

- a tale udienza hanno diritto di presenziare gli offerenti personalmente o a mezzo di procuratore munito di specifico mandato, il creditore procedente ed i creditori intervenuti, oltre a quelli iscritti ma non intervenuti ed il debitore esecutato; i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare; ai sensi dell'art. 583 c.p.c., il procuratore legale risultato aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato, presso lo studio dello stesso, entro tre giorni dalla vendita e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore medesimo;
- **in caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del miglior offerente al rialzo con rilancio minimo non inferiore a

quello sopra indicato; ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e, per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta dalla Cancelleria). Se il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore;

- **in caso di offerte presentate congiuntamente da più persone:** ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei co-offerenti, dovrà essere presente almeno uno di essi il quale dovrà esibire specifica delega rilasciata e sottoscritta del co-offerente non presente, recante l'autorizzazione ad offrire anche per suo conto nonché la precisazione dell'importo massimo per cui è rilasciata l'autorizzazione; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara;
- in caso di aggiudicazione, **l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione,** poiché, in difetto la stessa verrà revocata con perdita della cauzione e salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 574 e 587 c.p.c.; in caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza; ove l'aggiudicatario intendesse avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato;
- la cauzione versata dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verrà restituita nel corso dell'udienza.

Disposizioni generali.

Consistenza, regolarità urbanistica, conformità.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le

indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma del D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

Assenza di garanzia per vizi.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

Cancellazione dei gravami.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili.

Oneri a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri, i diritti, i tributi e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita, ivi inclusa la

liquidazione del compenso dovuto al professionista delegato nei limiti di cui all'art. 179 bis disp. att. c.p.c. (successive alla vendita), sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della L. n. 47/1985 e/o del D.P.R. 380/2001 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

Versamento del prezzo.

Il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario dovrà essere in ogni caso effettuato direttamente al professionista delegato, nei termini fissati, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Trasferimento della proprietà.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni

dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

Pubblicità ed informazioni.

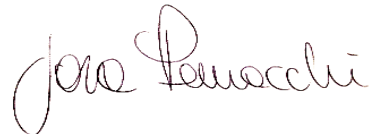
La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita a cura del Professionista Delegato almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione per estratto del presente avviso secondo i requisiti informativi previsti dalla legge.

Maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al Custode Giudiziale nonché Professionista Delegato (*Dott.ssa Sara Pennacchi Tel. 333/8193474 E-mail pennacchisara@gmail.com*) presso il cui studio in Cesena (FC), Viale Carducci, 23 è possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi. La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Cesena, 04 dicembre 2018

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Sara Pennacchi



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.271/2015 ES. ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO/IDENTIFICATIVO IMMOBILI

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Gatteo FC), Via P.Neruda 53 - Via Campagnola

Si compone di:

A - Area industriale di ampie dimensioni in Comune di Gatteo (FC) loc. Sant'Angelo, Via P.Neruda n.53, costituente un ex stabilimento di lavorazioni carni avicole, posto ai margini dell'abitato di Sant'Angelo di Gatteo.

Il complesso di fabbricati industriali, costituito da edifici a diversa caratteristica ed epoca costruttiva, realizzati in adiacenza fra loro e con sagoma irregolare sorge su di un area che sviluppa una sup. catastale di mq. 51.322.

In data 03.11.2015 il complesso industriale ha subito un devastante incendio che ne ha distrutto e/o reso inutilizzabile tutta la parte a sud-ovest.

B - Fabbricato di civile abitazione

Sulla parte sud-ovest sorge un fabbricato a tipologia residenziale posto sulla part.128, sviluppato su due piani, probabilmente destinato ad alloggio di custodia.



Oggi l'edificio risulta inaccessibile per le precarie condizioni di conservazione: sono visibili evidenti lesioni ai setti murari esterni.

Stato di conservazione: degradato - parzialmente crollato

Viabilità: normale

Costruzione:

- capannone(part.65) anni 1966-2006

- fabbricato abitativo (part.128) anno 1965

Sup. Convenzionale:

A - capannone(part.65) mq. 8.871,88

B - fabbricato abitativo (part.128) mq. 252,81

Valore locativo €/annui immobile: non è possibile esprimere alcun valore, in quanto il complesso è reduce da importante incendio.

LOTTO 2

Gatteo FC), Via Campagnola 8

Si compone di:

- Fondo rustico costituito da ex fabbricato colonico e terreni agricoli in Comune di Gatteo, Via Campagnola.

I terreni si sviluppano in un unico corpo di forma triangolare, il cui terzo lato fronteggia l'asse autostradale (nord-est).

L'edificio è oggi inaccessibile, in quanto risultano sbarrati e tamponati tutti gli accessi e le aperture



lateralali del piano terra, allo scopo di impedire l'intrusione di vandali e/o abusivisti.

Per quanto visibile l'edificio è realizzato in muratura tradizionale con tetto a due falde, oltre a due corpi proservizio esterno, ed una zona esterna alla sagoma coperta da terrazzo in lastrico.

L'area scopertasi presenta oggi come un terreno incolto, non recintato, completamente abbandonato ad erbe infestanti.

Il fondo occupa una superficie complessiva catastale di mq. 13.672.

Stato di conservazione: degradato - terreno incolto

Viabilità: secondaria comunale

Costruzione:

- fabbricato diruto (part.47): non accertabile

Sup. Convenzionale (grafica):

- fabbricato diruto (part.47) mq. 282,60

- terreni agricoli (sup. catastale) Ha. 01.36.72

Valore locativo €/annui immobile: il canone espresso si riferisce al solo terreno (anche se incolto), in quanto il fabbricato non è abitabile. €. 1.000,00

CATASTO TERRENI

LOTTO 1

Comune di Gatteo(FC) - Fg.9:

- part.65, mq.35258, Ente Urbano



- part.128, mq.760, Ente Urbano
- part.313, semin.arb, cl.3, mq.120, RD 0,57 RA 0,53
- part.48, prato, cl.U, mq.1.489, RD 3,79 RA 3,08
- part.66, bosco ceduo, cl.U, mq.224, RD 0,11 RA 0,07
- part.67, semin.arb, cl.3, mq.2.783, RD 13,13 RA 12,12
- part.136, semin.arb, cl.3, mq.9.825, RD 47,29 RA 43,13
- part.282, semin.arb, cl.3, mq.671, RD 3,23 RA 21,95
- part.331, semin.arb, cl.3, mq.192, RD 0,92 RA 0,84

LOTTO 2

Comune di Gatteo(FC) - Fg.9:

- part.47, fabb diruto, mq.1.209
- part.122, semin.arb, cl.2, mq.436, RD 3,23 RA 2,36
- part.494, semin.arb, cl.2, mq.2.889, RD 21,40 RA 15,67
- part.511, frutteto, cl.2, mq.4.336 RD 76,27 RA 40,31
- part.513, frutteto, cl.2, mq.4.739, RD 83,36 RA 44,05
- part.527, semin.arb, cl.2, mq.63, RD 0,47 RA 0,34

Catastalmente intestate:

_____ con sede in _____, _____, prop.1/1

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 1

Comune di Gatteo(FC) - Fg.9:

- part.65, sub.2, cat.D/7, RC.66.960
- part.128, sub.1, cat.A/4, cl.2, vani 9,5, RC.588,76
- part.128, sub.2, cat.C/6, cl.1, mq.34, RC.84,29
- part.128, sub.3, BCNC, corte



Catastalmente intestate:

LOGINT SRL sede in Bojano, CF01523970422, prop.1/1

CONFINI

Ragioni: _____, Via Campagnola,
Scolo consorziale Rio Baldona, _____, salvo altri.

PROVENIENZA

- ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio _____ in _____
(__) del _____ Rep. _____ Racc. _____ ,trascritto
a Forlì presso l'Agenzia del Territorio in data
_____ al n. _____ del Registro Particolare e n. _____
del Reg. Generale.

REGIME FISCALE

Gli immobili sono pervenuti alla società eseguita con
vendita soggetta ad IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sulle porzioni in oggetto si sono riscontrati i seguenti
titoli edilizi:

LOTTO 1

Fabbricato industriale part. 65

- Licenza di Costruzione del 02.12.1966 - Prot.n.150
- Licenza di Costruzione del 31.08.1968 - Prot.n.205
- Licenza di Costruzione del 08.03.1972 - Prat.n.28
- Licenza di Costruzione del 12.07.1963 - Prat.n.125
- Permesso del 17.10.1975 n. 177/75
- Permesso del 27.07.1976 n. 183/76
- Permesso del 20.12.1976 n. 266/76
- Concessione del 28.12.1978 n.260/78
- Richiesta di Condono Edilizio del 17.01.1986 - Prot.n.559
(Pratica Concessione in Sanatoria n.96) e successiva



- Integrazione documentale del 24.01.1996 - Prot.n.1039*
- *Concessione Edilizia del 28.05.1987 n. 72/87*
 - *Concessione Edilizia del 26.02.1988 n. 30/88*
 - *Concessione Edilizia del 30.12.1988 n.203/88*
 - *Concessione Edilizia del 07.03.1990 n. 10/90*
 - *Concessione Edilizia del 13.11.1990 n.213/90*
 - *Concessione (Variante) in Sanatoria del 04.06.1992 n.30/92*
 - *Concessione Edilizia del 04.05.1993 n. 36/93*
 - *Concessione Edilizia del 04.05.1993 n. 37/93*
 - *Concessione Edilizia del 16.12.1994 n. 69/94*
 - *Concessione Edilizia del 17.03.1998 n. 09/98*
 - *Richiesta di Sanatoria del 10.12.2004 - Prot.n.13666*
(Pratica Concessione in Sanatoria n.44) e successiva
- Richiesta da parte del Comune di Integrazione documentale
del 22.09.2006 - Prot.n.10963
 - *salvo altre*

Fabbricato abitativo part.128

- *Licenza di Costruzione del 10.11.1965 Prot.n.379/65*
- *Certificato di Abitabilità 19.01.1967*
- *Concessione in Sanatoria del 28.03.1997 n.852 Prot.11597/86*
- *salvo altre*

CONFORMITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti è emerso che i beni oggetto di Esecuzione sono costituiti da n.3 edifici/complessi immobiliari (n.1 complesso industriale e n.2 fabbricati abitativi/colonici).

Per alcuni di essi non è stato possibile effettuare l'accesso per impraticabilità, pertanto per i fabbricati:

- Fg.9 part. 128 (LOTTO 1 parte)
- Fg.9 part. 47 (LOTTO 2)

non è possibile alcuna verifica di conformità.



Relativamente all'edificio industriale:

- Fg.9 part. 65, (LOTTO 1 parte)

si è accertato che:

- gran parte dello stesso risulta crollato/danneggiato da incendio, pertanto non accessibile e verificabile;
- dagli accertamenti edilizi era comunque emerso che alcune porzioni del complesso industriale furono oggetto anche di precedenti Sanatorie Edilizie, che agli atti non risultano mai concluse con ottenimento di Agibilità: è inoltre emerso che successivi iter edilizi per richiesta di ampliamenti, avevano per oggetto anche le porzioni ancora prive di Sanatoria.

Per tali ragioni si ritiene attestare la NON REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

N.B. - Proprio per la unicità del caso in specie si ritiene non debbano prevedersi oneri di Sanatoria, pur avendo accertato difformità e/o irregolarità costruttiva di alcune porzioni.

Queste infatti risultano ricadere fra le parti crollate e/o irrimediabilmente colpite dall'incendio.

Si ritiene invece prevedersi una totale verifica di legittimità edilizia delle parti superstiti, al termine delle demolizioni e dallo sgombero delle macerie.

Ciò al fine di rideterminare la regolarità di un complesso edilizio che obbligatoriamente diverrà base di



partenza per una rinascita costruttiva / di recupero.

Si quantifica un costo delle sole verifiche edilizie e/o strutturali pari a €. 8.000,00

OCCUPAZIONI

Gli immobili oggetto di Esecuzione non risultano occupati, ed in parte inagibili.

Sono altresì in parte compresi fra i cespiti della Procedura Fallimentare n.2/2016 presso Tribunale di Campobasso.

STIMA DEL BENE

LOTTO 1 - VALORE BASE D'ASTA

€. 6.320.000,00 €/*seimilionitrecentoventimila*

LOTTO 2 - VALORE BASE D'ASTA

€. 196.000,00 €/*centonovantaseimila*

Forlì, 23.12.17

Il Perito Estimatore

Geom. Alberto Farolfi

