

01. <i>Comunicazione al Debitore / Custode</i>	<i>pag. 02</i>
02. <i>Identificazione bene - Descrizione</i>	<i>pag. 02</i>
03. <i>Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>	<i>pag. 10</i>
04. <i>Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag. 11</i>
05. <i>Planimetrie immobili</i>	<i>pag. 11</i>
06. <i>Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>	<i>pag. 11</i>
07. <i>Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>	<i>pag. 12</i>
08. <i>Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>	<i>pag. 12</i>
09. <i>Formalità Vincoli Oneri Condominiali</i>	<i>pag. 15</i>
10. <i>Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>	<i>pag. 15</i>
11. <i>Destinazione Urbanistica</i>	<i>pag. 15</i>
12. <i>Certificazione Urbanistica</i>	<i>pag. 18</i>
13. <i>Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>	<i>pag. 18</i>
14. <i>Verifiche di Sanatoria</i>	<i>pag. 21</i>
15. <i>Censo / Livello / Uso civico</i>	<i>pag. 22</i>
16. <i>Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag. 22</i>
17. <i>Censimento NCEU</i>	<i>pag. 23</i>
18. <i>Variazioni Colturali o Cambi d'Uso</i>	<i>pag. 23</i>
19. <i>Stima Beni pignorati</i>	<i>pag. 24</i>
20. <i>Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità</i>	<i>pag. 32</i>
21. <i>Inquadramento Sintetico Immobili</i>	<i>pag. 33</i>
22. <i>Lotti di Vendita</i>	<i>pag. 35</i>
23. <i>Codice Fiscale Debitori</i>	<i>pag. 39</i>
24. <i>Regime Fiscale Immobile</i>	<i>pag. 39</i>
25. <i>Termine Concesso</i>	<i>pag. 39</i>
26. <i>Termine Consegna / Notifica Elaborato</i>	<i>pag. 39</i>
27. <i>Deposito attestazione invii alle parti</i>	<i>pag. 39</i>



Premesso che:

- con ordinanza del 09.06.2017 il G.E. Dott. Emanuele Picci nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva

promossa:

NETTUNO GESTIONE CREDITI SPA ora BPER BANCA SPA

contro:

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

*1. **avvisi** previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti...della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita dei luoghi...;*

Congiuntamente al Custode Giudiziale Dott.ssa Sara Pennacchi sono stati eseguiti n.2 sopralluoghi (08.09.17 e 17.11.17), di cui uno alla presenza anche del Curatore Fall.re

_____, presso _____

_____.

*2. **Identifichi esattamente i beni oggetto** del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, ... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;*



Gatteo(FC), Via P.Neruda n.53 - Via Campagnola n.8

Complesso industriale di ampie dimensioni in Comune di Gatteo (FC) loc. Sant'Angelo, Via P.Neruda n.53, costituito da:

- Piena Proprietà su fabbricato a destinazione industriale con servizi, corpi tecnici, ecc. ed annessa corte pertinenziale;
- Piena Proprietà su fabbricato residenziale da cielo a terra con servizi ed autorimessa esclusiva oltre a corte pertinenziale,

e da:

- Piena Proprietà su appezzamenti di terreno compreso rudere di fabbricato (ex rurale) in Via Campagnola n.8.

Quota di Diritto pignorata

Sui beni riportati in "Verbale di Pignoramento Immobiliare" trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità imm.re di Forlì del 08.10.2015 n.9718 Reg. Part., e n.14310 del Reg. Gen.

Piena Proprietà 1000/1000

Confini

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

Catasto Terreni

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.47, fabb diruto, mq.1.209
- part.48, prato, cl.U, mq.1.489, RD 3,79 RA 3,08
- 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
- 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

Catastalmente intestate:

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

(All.01)

Catasto Fabbricati

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:



_____ sede in _____, _____, prop.1/1 (All.01)

Corrispondenza dati

Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Descrizione

I cespiti di cui al pignoramento sono distinguibili in due nuclei separati, distinguibili fra loro sia per tipologia che per materiale separazione fisica.

Fra essi si frappone a nord-ovest lo scolo consorziale Rio Baldona e la Via Campagnola.

Complesso industriale

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 mt, direzione Sud.

Ciò consente una grande visibilità per qualsiasi tipo di insediamento.

Tutta l'area è recintata con diverse tipologie di manufatti: non sono distinguibili le particelle escluse dalla Procedura Esecutiva, successivamente descritte (palazzina uffici e



terreni).

Si compone di fabbricati a destinazione industriale con servizi, corpi tecnici, ecc. ed annessa corte pertinenziale.

N.B. - risulta esclusa dall'Atto di Pignoramento la palazzina uffici, adiacente al capannone, distinta alla part.469 del Fg.9 di Gatteo.

Da ciò ne potrà conseguire una futura, inspiegabile, servitù di fatto a carico della part.65 che costituisce l'ampia corte dello stabilimento (qualora avvengano assegnazioni diverse).

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.

N.B. - Dal Pignoramento risulta esclusa una vasta area di terreni, a sud dello stabilimento che, come nel caso precedente, comporterà in caso di diversa assegnazione l'instaurazione di una servitù di fatto gravante sul complesso oggetto di Esecuzione.

Le particelle che risulteranno intercluse sono 283, 287, 427, 428, 429, 561, 562.

Si rileva inoltre che 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, ragguagliabile in circa il 35/40% del complesso. (All. 07)



Per tali porzioni, ovvero quelle non totalmente collassate, si renderà necessario procedere alla demolizione delle parti il cui snervamento dell'armatura non ne consentirà il recupero, diversamente riconsolidare quanto recuperabile.

La diffusione dell'incendio è tale che potrebbero dimostrarsi aree sparse interessate dalle due tipologie di danno, tali da rendere inefficace e/o inapplicabile taluni interventi di recupero.

Appena superato l'ingresso carraio ove posta guardiola e nelle vicinanze una cabina elettrica, attraverso viabilità interna si accede ad una serie di parcheggi scoperti frontistanti la palazzina uffici (non eseguita).

Le aree percorribili risultano pavimentate a bitume/cemento, le altre aree scoperte a verde: la situazione odierna è di completo abbandono con erbe infestanti che stanno aggredendo anche le parti pavimentate.

Sempre sull'area esterna lato sud è presente un corpo di fabbrica destinato a vasca accumulo acqua e centrale di pompaggio: la vasca occupa anche una porzione esterna fuori terra.

Lo stabilimento è totalmente realizzato in corpi di fabbrica di tipo prefabbricato, sviluppato in grandi ambienti di lavoro, quasi interamente al chiuso, salvo tutte le zone di carico/scarico e magazzinaggio poste sulle appendici sud-



ovest.

Oltre alle porzioni lavorative, parallelamente all'Autostrada, si sviluppa un fronte uffici disposto su due piani.

Questi sono allineati ai margini di un lungo corridoio di distribuzione interna.

Come detto una considerevole porzione è danneggiata dall'incendio, ma anche quelle apparentemente non colpite risultano abbondantemente annerite e rivestite da una spessa pellicola di fuliggine.

Queste porzioni necessiteranno comunque di una totale sanificazione.

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.

Per quanto apprezzabile il fabbricato risulta realizzato con tipologie costruttive anni '60, con materiali e tecniche adeguate all'epoca, definibili oggi come edilizia "povera".

Dalla visione si prevede necessitare una totale ristrutturazione con consolidamento delle parti murarie e rifacimento delle finiture ed impiantistiche.

Tutto quanto sopra descritto costituirà il futuro LOTTO 1



Rudere di fabbricato (ex rurale)

Oltrepassato il confine a ovest del complesso industriale e superato lo scolo consorziale Rio Baldona, confinante con la adiacente Via Campagnola, trovasi un fondo rustico costituito da ex fabbricato colonico e terreni agricoli.

La proprietà è raggruppata 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 laterali 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.

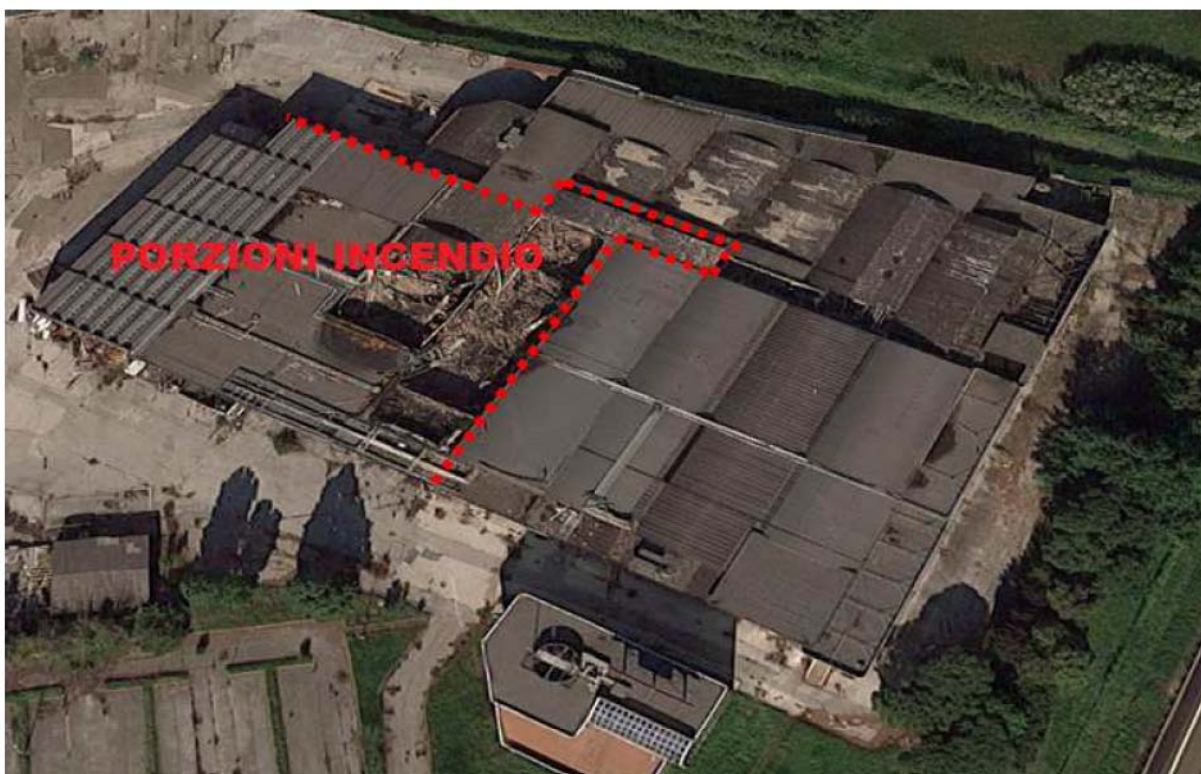
L'area scopertasi presenta oggi come un terreno incolto, non recintato, completamente abbandonato ad erbe infestanti.

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

Tutto quanto sopra descritto costituirà il futuro LOTTO 2



Situazione generale Incendio



(foto vedi All.02)

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza, a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto.....;

I beni pignorati risultano intestati alla Società debitrice esecutata:

_____ - Piena Proprietà 1/1.

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. (All.03)



4. accerti se gravano sul bene **iscrizioni e trascrizioni** pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari.....tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2,procedendo comunque alla verifica di dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive...In ogni caso provveda a d acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà...da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Agli atti risulta Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale redatta dalla _____ di _____.

5. prenda visione ed estrarra copie delle **planimetrie** degli immobili di cui all'atto del pignoramento.

Planimetrie Catastali:

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì sono state reperite n.3 planimetrie catastali riferite agli immobili oggetto della presente procedura.

6. dica se debba sopperirsi ad **omissioni fiscalmente rilevanti** (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nessuna omissione rilevata.



7. riferisca sullo **stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date...il regime...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifichi anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

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

Sono altresì in parte compresi fra i cespiti della Procedura Fallimentare _____ presso _____.

8. verifichi, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di **formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici**, di prelazione dello Stato ex D.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale....., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;

Vincoli di natura urbanistica

Si rimanda al successivo paragrafo 11).

- Vincoli di natura condominiale e/o altro

(desunti da Atto c/v Notaio _____ del _____ Rep. _____)

- **CONVENZIONE**, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di



Forlì in data _____ ai nn. _____ a favore Comune di Gatteo (FC) e derivante da Atto d'Obbligo autenticato Notaio _____ di _____ in data 28.06.1985 al n. _____, gravante sui terreni e fabbricato rurale in Comune di Gatteo al Fg.9 part.47, 48, 122, 494 (ex 46), 511 (ex 162) e 513 (ex 163);

- *SERVITU' INAMOVIBILE DI ELETTRDOTTO*, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Forlì in data _____ al n. _____ a favore di _____ e gravante sulle part. 136 e 331 del Fg.9;

- *CONVENZIONE EDILIZIA* trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il _____ ai nn. _____ a favore del _____ (____) derivante da Atto Notaio _____ del 26.06.1987 gravante sul terreno di cui alle part. 65 e 313 con insistente fabbricato classificato alla part. 65 sub.1;

- *SERVITU' DI PASSAGGIO*, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il _____ ai nn. _____ a favore della _____ e costituita con Atto Notaio _____ in data _____, gravante sui mappali 65 e 313 del Fg.9;

- *CONVENZIONE EDILIZIA* trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il _____ ai nn. _____ a favore del _____ (____), derivante da Atto Notaio _____ del 30.09.1993 e gravante sul terreno di cui ai mappali 65 e 313 del Fg.9;

- *CONVENZIONE EDILIZIA* trascritta presso la Conservatoria RR.II.



di Forlì il _____ ai nn. _____ - _____ a favore del _____ e contro le Società _____ e _____ derivante dall'Atto Notaio _____ di _____ del _____ e gravante sui mappali 136-331-66-65-313 del Fg. 9 (oltre ad altri terreni su mappali non oggetto della presente procedimento esecutivo);

- a carico della part. 48 (oltre ad altri mappali non oggetto del presente Procedimento), risulta trascritto presso la conservatoria RR.II. di Forlì in data _____ ai nn. _____ un *CONTRATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO* ricevuto dal notaio _____ di _____ in data _____ a favore della Soc. " _____ - _____ " con sede in Roma e contro _____, dante causa dei danti causa della società venditrice.

(risultato di ricerche presso Comune di Gatteo)

- *CONVENZIONE EDILIZIA (Integrativa e Modificativa di Convenzione Urbanistica redatta in data 24.09.1999 Rep. 13059/674)* sottoscritta con il _____ in data _____ a rogito Notaio _____ in _____, Rep. _____ Racc. _____, registrata a _____ il _____;

- *ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE EDILIZIA* sottoscritta con il _____ in data _____ a rogito Notaio _____ in _____, Rep. _____ Racc. _____,



registrata il _____ al n.____ e trascritta in data _____ al registro particolare _____. (All. 04)

9. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Nessuna formalità/vincolo rilevato.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Immobile inutilizzato ed in parte inagibile - nessuna spesa fissa di gestione, salvo quelle necessarie attività di riparazione/predisposizione anti-intrusione (quantificate forfetariamente dal Perito in €. 10.000,00)

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale;

Come da quesito si è inoltrata alla P.A. richiesta di specifico CDU rilasciato dal Comune di Gatteo in data 29.08.2017 con P.G.12176, da cui si riporta quanto certificato ovvero che i terreni in oggetto nell'ambito del P.R.G. hanno la seguente DESTINAZIONE:

- ZONA URBANISTICA D2.1 - Zona omogenea D -
Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento



- urbanistico attuativo (SUA) adottato , definitivamente approvato con Del. C.C. n.44 del 05.08.1999;
- *ZONA URBANISTICA E1* - Zona omogenea E -
Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo;
 - *ZONA URBANISTICA E5* - Zona omogenea E -
Area di pertinenza di edifici e complessi rurali non più destinati all'attività agricola;

Inoltre si certifica che i terreni in oggetto, nell'ambito del PSC hanno la seguente CLASSIFICAZIONE:

- nell'elaborato cartografico B.3 classificati,
A13-AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (in parte)
A20-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (in parte);
- nell'elaborato cartografico RB.1b classificati,
A.13-1-TESSUTI SPECIALIZZATI PRODUTTIVI-MANIFATTURIERI-TERZIARI (in parte)
A.20-AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (in parte).

N.B. - Si rimanda alla lettura dell'allegato CDU. (All. 05)

Inoltre sono stati effettuati ulteriori accertamenti/confronti urbanistici con la P.A. di Gatteo, poiché dalle ricerche è emersa la contemporaneità di due strumenti urbanistici.

Tale situazione non consente oggi di affermare con precisione quali parametri edilizi siano al momento applicabili (vedi paragrafo "Criteri di Stima").

Si riporta quanto accertato relativamente agli strumenti urbanistici sopra menzionati:

- attualmente lo normativa operante in ambito Urbanistico presso il Comune di Gatteo è rappresentata dal RUE e PSC (*Unione dei Comuni*) adottato con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 30 del 22.12.2016.



All'interno della Cartografia di RUE/PSC l'area viene classificata come sopra descritto, in particolare la porzione successivamente individuata al LOTTO 1, è zonizzata come Sub.Ambito A13-1 ovvero *Tessuti a prevalente destinazione produttiva*.

Per questi ambiti, come riferito dalla P.A. Comune di Gatteo, gli indici di zona sono rappresentati oggi dal rispetto dei seguenti parametri:

- distanza dai confini di proprietà min. 6,00 ml.
- distanza infrastruttura autostradale 25,00 ml.
- H. max fabbricati = 12,50 ml

Ciò consente di determinare un Vol. max di intervento all'interno dell'area in esame.

- precedentemente all'adozione del suddetto RUE/PSC oggi in adozione al Comune di Gatteo, detta area era soggetta a specifico Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto D2.1", a seguito di quanto sottoscritto con Convenzione Urbanistica tra la _____ ed il _____ in data _____, dove si prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al Comparto, e si stabilivano anche parametri ed indici di edificazione.

- da successiva Convenzione (Atto Integrativo) del _____ Notaio _____, si traggono i termini di validità del suddetto Piano Particolareggiato a tutto il 04.08.2014.

Pertanto ad oggi parrebbe decaduto.



*12. acquisisca il **certificato di destinazione urbanistica** aggiornato da allegare al decreto di trasferimento...ove quello precedente avesse perso di validità;*

Si rimanda al precedente quesito.

*13. verifichi, con riguardo ai fabbricati, la **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli...dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;*

In risposta al quesito sono state condotte ripetute e laboriose ricerche presso Comune di Gatteo - Archivio e Settore Edilizia.

La complessità è generata dalla ripetuta alternanza di passaggi di proprietà cui è stato soggetto l'immobile negli ultimi decenni.

A ciò si aggiunga una disarticolata sequenza di attività edilizie, richiamate cronologicamente fra loro, ma spesso non concluse e definite col raggiungimento di agibilità.

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

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 (All.06)

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
- Fg.9 part. 47

non è possibile alcuna verifica di conformità.

Relativamente all'edificio industriale:

- Fg.9 part. 65, 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

CONFORMITA' CATASTALE

Per le medesime ragioni di impossibilità di raffronto (a causa della impraticabilità di alcuni edifici), relativamente agli immobili:

- Fg.9 part. 128
- Fg.9 part. 65

non è possibile alcuna verifica di Conformità Catastale.

Relativamente al fabbricato:

- Fg.9 part. 47

questo risulta censito come "fabbricato diruto", pertanto non necessita di alcuna verifica di conformità.

14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del d.P.R.6.6.2001 n.380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante...lo stato del procedimento, i costi ...e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.....legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46.....d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante alcuno dei suddetti titoli;

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello agricolo od altro, gravanti sull'unità pignorata.

*16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di **Attestazione della Prestazione Energetica**, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero afa predisporre ...) la suddetta attestazione*

Stante l'avvenuto crollo / inagibilità di abbondanti porzioni,



quindi la sopravvenuta possibilità di utilizzo del complesso industriale, non conoscendo nemmeno lo stato degli impianti residui dall'incendio, sono stati effettuati accertamenti presso il Registro Regione E/R.

E' emerso che il caso in oggetto rientra nelle casistiche previste nell'Allegato A, art.1, comma 5), lettera g) della DGR 1275/2015, ovvero: “ - g) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio di cui all'Allegato A-7 (manufatti cioè non qualificabili come “sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno” .

Pertanto non sussiste obbligo di Certificazione Energetica.

17. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora **censiti al NCEU, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.....;**

Si rimanda al precedente paragrafo 13 “Conformità Catastale”

18. verifichi qualora **accerti variazioni colturali o cambi d'uso, se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento, quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale..... ;**

Nessuna variazione necessaria.



*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 metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni da apportare al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene **venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;*

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico - urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Poiché i beni in oggetto presentano diversa attualmente diversa destinazione urbanistica a seguito della contemporaneità del RUE Vigente e del RUE Adottato, si è proceduto ad adottare discrezionalmente il criterio estimativo ritenuto più attendibile alla tipologia del bene da stimare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed



approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione delle caratteristiche degli immobili.

Come da quesito sono stati espletati quei preliminari accertamenti relativi alle indagini di mercato, sia attraverso consultazione di standard parametrici e pubblicazioni in materia, oltre ad indagini presso operatori del settore (Agenzie immobiliari), ed infine anche raffrontando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (1° semestre 2017)

Sulla scorta dei risultati ottenuti con detti accertamenti, si è proceduto a quella serie di correttivi tali da conformare gli stessi all'entità oggetto di valutazione.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. (e dei volumi nel caso del RUE adottato) "convenzionali", suddivise per destinazione.

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

Le dimensioni sono state rilevate da quelle di progetto in possesso.

I valori assunti tengono in considerazione anche dell'odierno stato di conservazione delle parti superstiti e delle zone comuni pertinentenziali.



Come descritto nel caso del LOTTO 1 trattasi di "complesso industriale", in parte da demolire e con residua potenzialità edificatoria, mentre il LOTTO 2 viene invece assunto come "fondo rustico".

LOTTO 1

Accertato che:

- sull'area vige tuttora uno stato di assoluta incertezza edificatoria conseguente la contemporanea operatività di due strumenti urbanistici, nonché la non chiarezza sul dovuto rispetto degli impegni assunti con precedenti Convenzioni (circa l'ora realizzazione di Parcheggi esterni da cedere per mq. 3.753);
- una parte consistente dei capannoni risulta da demolire e/o consolidare si sono stimate:
 - le porzioni ad ufficio lato autostrada con metodo metrico comparativo;
 - le porzioni indenni dall'incendio anch'esse con metodo metrico comparativo, come pure il fabbricato abitativo presente sull'area ed i corpi servizi, tettoie ecc (ognuno secondo propria destinazione)
 - le porzioni incendiate calcolandone i costi di demolizione e trasporto a discarica dei rifiuti: le parti colpite ma non crollate sono state assunte a valore "zero" poichè si stima il costo delle necessarie verifiche strutturali e di eventuale



consolidamento, simile a quello unitario/mc per la loro eventuale demolizione;

- il valore della potenzialità edificatoria residua viene calcolato "discrezionalmente" dal Perito, assumendo fra i due strumenti urbanistici (RUE adottato / RUE Vigente) quello che da calcoli massimali risulti il più restrittivo (come obbligo fare), quindi quello Adottato;

- tale strumento urbanistico si fonda sul principio di "volumetrie massime" e non superfici come il precedente;

- secondo tale parametro, il lotto oggi ha raggiunto una saturazione di circa il 32%.

Per tale ragione si sono stimati separatamente il valore dell'area a potenzialità residua e quello dei fabbricati.

Per l'area considerata la possibilità di un intervento edilizio di "tipo diretto", comparata alle caratteristiche della stessa (grande estensione, posizione, tessuto urbano circostante, viabilità, probabili bonifiche del sito, ecc.).

Per i fabbricati il valore intrinseco degli stessi, comprendendo l'incidenza dell'area di sedime.

Alla sommatoria dei valori così ottenuti si è proceduto detraendo gli ipotizzabili costi di demolizione dell'esistente, ed altri indiretti.



LOTTO 2

Assunte le consistenze del fabbricato e dei terreni, stimandole con metodo metrico comparativo.

Oltre a quelli di tipo edilizio - urbanistico sono stati esaminati tutti quegli aspetti capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico (ubicazione, vocazione territoriale, servizi, infrastrutture, locazioni, ecc.).

- "ALEA" -

Detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

15 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

LOTTO 1

A - Complesso Industriale

- Capannoni, zone lavorative, produttive ecc.

Mq.	5.376,00 x 1,00 =		mq.	5.376,00
-----	-------------------	--	-----	----------

- Capannoni collassati, inagibili ecc.

Mq.	2.672,00 x 0,00 =		mq.	0,00
-----	-------------------	--	-----	------

- porzione ad uffici (p.t. - p-1°)

Mq.	1.131,00 x 2,00 =		mq.	2.262,00
-----	-------------------	--	-----	----------



- tettoie, zone di carico, magazzinaggio ecc.

Mq. 2.638,00 x 0,40 = mq. 1.055,20

- centrale pompaggio

Mq. 182,00 x 0,30 = mq. 54,60

- centrale termica

Mq. 203,80 x 0,60 = mq. 124,08

8.965,30 mq. 8.871,88

B - Fabbricato abitativo custodia

- abitazione

Mq. 234,50 x 1,00 = mq. 234,50

- balcone

Mq. 7,70 x 0,30 = mq. 2,31

- corpo servizi

Mq. 40,00 x 0,40 = mq. 16,00

Sommano mq. 252,81

C - Area a residua Potenzialità Edificatoria

Sf mq. 51.322 catastali

- Vol.max ottenibile/disponibile

SF disponibile al netto delle distanza dai confini mq.39.031

Mq. 39.031 x Hmax 12,50 = mc. 487.887

- Vol realizzata - sommatoria dei piani (al netto demolizioni)

mq. 8.965,30 x Hm 11,50 = mc. 103.100,95

- Vol disponibile

mc 487.887 - 103.100,95 = mc. 384.786,05

- Vol disponibile (%)

mc. 384.786,05 : 487.887 = 78 %



LOTTO 2

D - Fondo Rustico (stimato graficamente)

D1- fabbricato rurale + corte (part.47)

- abitazione p.T - p.1°

Mq. 192,00 x 1,00 = mq. 192,00

- balcone in lastrico

Mq. 100,00 x 0,25 = mq. 25,00

- corpi servizi p.T

Mq. 164,00 x 0,40 = mq. 65,60

Sommano mq. 282,60

D2 - terreni agricoli Ha. 01.36.72

VALORE DI STIMA

LOTTO 1

A - Complesso Industriale

mq. 8.871,88 x €/mq. 500,00 = €. 4.435.940,00

B- Fabbricato abitativo

mq. 252,81 x €/mq. 750,00 = €. 189.607,50

C - Area e residua Potenzialità Edificatoria

Valore ipotetico "area nuda"

Mq. 51322 x €/mq 90,00 = €. 4.618.980,00

Valore potenziale area residua

€. 4.618.980,00 x 78 % = €. 3.602.804,40

Abbattimento valore per indisponibilità lotto nudo

€. 3.602.804,40 x 0,80 = €. 2.882.243,52

sommano Valore €. 7.507.791,02



ALEA 10%

€. 7.507.791,02 x 0,10 = €. 750.779,10

Valore Residuo €. 6.757.011,91

A detrarre:

- Costi di demolizione con mezzo meccanico e trasporto a discarica dei residui, compreso oneri di smaltimento per eventuali rifiuti speciali (H.media = 11,50)

- Demolizioni

mc. 30.728,00 x €/mc. 12,00 = €. 368.736,00

- Diritti discarica, imprevisti €. 50.000,00

- spesa media di gestione per attività di riparazione/predisposizione anti-intrusione (quantificate forfetariamente dal Perito in €. 10.000,00)

- Spese Tecniche per rideterminazione regolarità complesso edilizio (al fine di una futura riprogettazione globale).

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

TOTALE VALORE LOTTO 1 €. 6.320.275,91

arrot. €. 6.320.000,00 €/seimilionitrecentoventimila

LOTTO 2

D - Fondo Rustico

- fabbricato rurale + corte (part.47)

mq. 282,60 x €/mq. 650,00 = €. 183.690,00

- terreni agricoli



Ha. 01.36.72 x €/ha. 25.000,00 = €. 34.180,00

Sommano €. 217.870,00

ALEA 10%

€. 217.870,00 x 0,10 = €. 21.787,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 €. 196.083,00

arrotondato €. 196.000,00 €/centonovantaseimila

20. accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda in caso di comoda divisibilità a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo...con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

Nelle porzioni oggetto di Pignoramento, lo stesso insiste sull'intero (precisazione conseguente il fatto che all'interno del complesso esistono altre porzioni - fabbricati e terreni - non pignorate).

Pertanto nessun progetto divisionale si rende necessario.



*21. evidenzi tutti gli **elementi utili per le operazioni di vendita**, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,).fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

LOTTO 1

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.

VALORE LOTTO 1 €. 6.320.000,00 **€/seimilionitrecentoventimila**

LOTTO 2

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 laterali 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

VALORE LOTTO 2 €. 196.000,00 €/centonovantaseimila

22. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

Vista la consistenza fisica degli immobili eseguiti, la loro



tipologia e vocazione (industriale e rustica), non di meno la ubicazione già distintamente separata, il Perito ritiene potersi procedere alla definizione di DUE LOTTI.

Sulla loro conformazione si rimanda ai precedenti paragrafi 2) e 19).

Nessuna operazione necessaria al frazionamento

Gli stessi sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

Complesso Industriale

Comune di Gatteo

- NCT

Fg. 9

- part.65, mq.35258, 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
- NCEU Fg.9
- part.65, sub.2, cat.D/7, RC.66.960

Fabbricato abitativo

Comune di Gatteo

- NCT Fg. 9



- part.128, mq.760, Ente Urbano
- NCEU Fg. 9
- 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

Fondo Rustico

Comune di Gatteo

- NCT 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



SCHEMA LOTTI



23. acquisisca il numero di **codice fiscale** del debitore esecutato;

" _____ " - C.F. _____

24. *Provveda a verificare il **regime fiscale dell'immobile** (vendita soggetta ad imposta di registro)*

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

25. *Formuli tempestivamente **eventuale istanza di proroga** del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;*

Alla luce delle numerose difficoltà sopravvenute durante gli accertamenti e ritenuti necessario procedere ad ulteriori ricerche documentali ed approfondimenti per dare completezza al mandato, si è inoltrata Istanza di proroga in data 05.10.17: Autorizzazione proroga G.E. del 18.10.17

26. *provveda a depositare per via telematica nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso L'ALLEGATO A) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti...*

27. *provveda a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice.*



Copia del presente elaborato peritale , completa di allegati, è stata trasmessa al Debitore esecutato ed ai Creditori procedenti: si allegano ricevute PEC. (All.08)

Forlì, 22.12.17

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

La presente perizia si compone di n.40 pagine

All 01 - Documentazione Catastale

All.02 - Documentazione fotografica

All.03.1/2/3 - Atti di Provenienza

All 04 - Convenzione Comune di Gatteo

All 05 - CDU (Comune di Gatteo)

All 06 - Titoli Edilizi

All 07 - Doc. VV.FF. Incendio

All 08 - Ric. trasmissione Racc/pec debitore/proced/interv.

