

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Sereni Lucarelli

PROCEDURA R.GEs.Imm.n.76/2015 UDIENZA DEL 13-09-2017 ore 10.00

PROMOSSA DA

PROCEDENTE :

contro

ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 14/03/2017 , nominava la scrivente Geom. Randi Annarita , con studio in S. Alberto via B. Taparelli n. 61, Consulente Tecnico D'Ufficio, per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura di cui sopra, e gli conferiva l'incarico , assegnandogli il seguente quesito:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), 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 degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;
2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli

immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

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 derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7. riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e

scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, 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.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli *ex* T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, 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;

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

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista

delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 2.000,00);

17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18. 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 standard internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in

misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti 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 delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE**;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

21. 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 etc.;

22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
25. Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;
27. 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 **P'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.
28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e 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 GE ed eventuali originali di APE e CDU.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, presso l’Agenzia del Territorio, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni del caso, dopo avere avuto i necessari contatti con l’Ufficio Tecnico del Comune di BAGNACAVALLO, espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, in data 20/02/2015, la....., chiedeva ipoteca alla Società’ , proprietaria, dei seguenti immobili:

- 1- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano civ. 50, ad uso pubblico esercizio (BAR) piano terra , distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 31 , cat. C/1;
- 2- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano civ. 68-70 , ad uso pubblico esercizio (SALA GIOCHI) piano terra , distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 32 , cat. C/1;
- 3- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano SNC ,ad uso UFFICIO, piano primo, distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 35 , cat. A/10;
- 4- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato

“ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano n. 56 ,ad uso negozio (PARRUCCHIERA) piano terra, distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 45 , cat. C/1;

5- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano n.58 ,ad uso negozio (ABBIGLIAMENTO BIMBI), piano terra, distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 46, cat. C/1;

6- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano n.64 ,ad uso negozio (TATUAGGI) piano terra, distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp.832, sub. 47 , cat. C/1;

7- Porzione di fabbricato in Comune di Bagnacavallo , facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale e direzionale denominato “ la Fonte di Tiberio” , in via Giustiniano n.66 ,ad uso negozio, (PIZZERIA) piano terra, distinto al catasto fabbricati di detto Comune , al fg. 79, mapp. 832, sub. 48 , cat. C/1;

CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono unita' distinte , facenti parte di un complesso immobiliare con destinazione commerciale e direzionale, dotato di aree di pertinenza e parcheggi pubblici e privati.

Detto complesso in localita' Bagnacavallo via Giustiniano , è in parte gia' realizzato , e in parte, in corso di costruzione.

DATI CATASTALI

I beni oggetto di stima, risultano così identificati come da visura

catastale:

- 1- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 31** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 64, sup. catstale mq. 71, rendita €. 1.751,82, via Albergone
snc, piano terra.
- 2- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 32** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 150, sup. catastale mq. 154, rendita €. 4.105,83, via
Giustiniano n. 68, piano terra.
- 3- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 35** , cat. A/10, cl.1,
consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 115, rendita €. 1.243,37, via
Albergone snc, piano primo.
- 4- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 45** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 57, sup. catastale mq. 63, rendita €. 1.560,22, via
Albergone snc, piano terra.
- 5- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 46** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 57, sup. catastale mq. 65, rendita €. 1.560,22 via
Albergone snc, piano terra.
- 6- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 47** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 37, sup. catastale mq. 43, rendita €. 1.012,77, via
Albergone snc, piano terra.
- 7- Comune di Bagnacavallo, fg. 79, mapp. 832, **sub. 48** , cat. C/1, cl.4,
consistenza mq. 82, sup. catstale mq. 88, rendita €. 2.244,52, via
Albergone snc, piano terra.

CONFINI

Il complesso è posizionato su vasta area comprensiva tra due strade, e su altri lati in distacco con altri edifici .

PROPRIETA'

Gli immobili pignorati sono attualmente intestati a.....

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati indicati nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale, corrispondono , tranne la consistenza del sub. 32 ,che catastalmente è segnalata in mq. 150, mentre nell'atto di pignoramento viene individuata in mq. 126, il certificato notarile corrisponde perfettamente con la visura catastale. Oltre a ciò' non vi è corrispondenza nell'individuazione dell'indirizzo e i numeri civici.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come detto sopra, il complesso è posizionato su vasta area, comprensiva tra due strade, gli immobili sono stati realizzati con caratteristiche a destinazione commerciale e direzionale, tale complesso è caratterizzato da aree di pertinenza con parcheggi pubblici e privati.

Sono presenti parti comuni , quali ingressi, scale, ascensori, in riferimento ai soli primi piani, mentre invece per quanto riguarda le parti esterne , le sole parti comuni sono le aree di parcheggio e le aree scoperte così come individuate nell'elaborato planimetrico catastale che si allega.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società'
.....con atto di compravendita dott. Massimo

Caccavale, Notaio in Fano , del distretto Notarile di Pesaro- Urbino , Rep. 2906/1844 , e Rep. 2907 del 19/10/2012.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

E' presente nel fascicolo ,certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Maria Carmela Ressa .

REGIME FISCALE

La vendita del bene sara' soggetta a I.V.A.

INDAGINE AMMINISTRATIVA/URBANISTICA

Gli immobili di cui sopra , attualmente pignorati, sono stati autorizzato dal Comune di Bagnacavallo SuperDia P.E. 63/2009 del 13-02-2009 Prot. 2056.

Successivamente è stata autorizzata una variante con SCIA P.E. 269/2012, e variante in C/O con SCIA P.E.n. 77/2012.

Infine sono state rilasciate **Agibilità** pratica 83/2014, P.G.22389/15, per i LOTTI 4-5-6-7, (NEGOZI), sub. 45-46-47-48; **Agibilita'** pratica 560/2012, P.G. 64661/2016 per il LOTTO 1 sub 31 (BAR); **Agibilita'** fine lavori in data P.G. 52311/2012 per il LOTTO 2 SUB.32 (SALA GIOCHI) . Successivamente per quanto riguarda il LOTTO 1 (BAR) è stata autorizzata la costruzione di una pensilina denominata anche DEHORS con pratica VBG 1632/2014; per il LOTTO 6 (NEGOZIO TATUAGGI) , è stato richiesto un cambio funzionale di destinazione con SCIA P.G. 2648/2013 con agibilita' P.G. 22389/2015, infine nuova pratica per modifiche interne vedi VBG 849/2016 e integrazione SUAP 769/2016.

Per quanto riguarda il LOTTO 3 (UFFICIO) al piano primo , essendo ancora in corso di costruzione , non esistono altre pratiche edilizie e agibilita'.

Si precisa che gli immobili non sono stati dichiarati correttamente alle visure

catastali per quanto riguarda l'indirizzo e i numeri civici, in quanto all'atto della costruzione dell'intero immobile, l'edificio era stato ubicato per praticità sulla via Albergone che è la via principale che collega Bagnacavallo a Russi. Successivamente la nuova urbanizzazione ha creato strade interne che hanno così modificato l'ubicazione degli immobili pignorati.

Pertanto oggi ogni subalterno è così ubicato:

LOTTO 1 (BAR) Piano terra -via Giustiniano n. 50

LOTTO 2 (SALA GIOCHI) Piano terra -via Giustiniano n. 68-70

LOTTO 3 UFFICIO PianoPrimo - via Giustiniano SNC

LOTTO 4 (PARRUCCHIERA) Piano terra via Giustiniano n. 56

LOTTO 5 (NEGOZIO BIMBI) Piano terra -via Giustiniano n. 58

LOTTO 6 (TATUAGGI) Piano terra - via Giustiniano n. 64

LOTTO 7 (PIZZERIA) -via Giustiniano n. 66

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili sono occupati 5 su 7 da persone, con regolare contratto di affitto e più precisamente:

LOTTO 1- SUB. 31 -BAR- contratto di locazione con la soc.con sede in, in data 13/04/2017 con sistema informativo registrazione telematica all'Agenzia delle Entrate con protocollo 17041316202444831-000001- n 001347-serie 3T, codice identificativo del contratto TQM17T001347000DD, con durata del contratto dall'01-03-2017 al 28-02-2023 con importo canone di €. 10.200,00 annui pari a €. 850,00 mensili.

LOTTO 2- SUB. 32 SALA GIOCHI, attualmente l'immobile è sfitto.

LOTTO 3- SUB. 35 UFFICIO attualmente l'immobile non è occupato in

quanto il locale si trova in fase di costruzione .

LOTTO 4- SUB. 45 NEGOZIO PARRUCCHIERA contratto di locazione con, in data 11/04/2014 con sistema informativo registrazione telematica all’Agenzia delle Entrate con protocollo 14041112090945024-000001- codice identificativo del contratto TGS14T000323000YG, con durata del contratto dall’01-03-2014 al 28-02-2020 con importo canone di €. 9.600,00 annui, pari a €. 800,00 mensili.

LOTTO 5- SUB. 46 NEGOZIO ABBIGLIAMENTO BIMBI- contratto di locazione con, in data 02/02/2017 , presso Agenzia delle Entrate di Ravenna , Ufficio Territoriale di Lugo, registrato al n. 357 serie 3T, con durata del contratto dall’01-03-2017 al 28-02-2023 con importo canone di €. 5.400,00 annui , pari a €. 450,00 mensili.

LOTTO 6- SUB. 47 NEGOZIO TATUAGGI – contratto di locazione con, in data 29/06/2016, con sistema informativo registrazione telematica all’Agenzia delle Entrate con protocollo 16062909513665044-000001- N.002267-serie 3T e codice identificativo del contratto TQM16T002267000LC, con durata del contratto dall’01-06-2016 al 31-05-2022, con importo canone di €. 5.400,00 annui, pari a €. 450,00 mensili.

LOTTO 7- SUB. 48 -PIZZERIA- contratto di locazione con, in data 06/11/2015 con sistema informativo registrazione telematica all’Agenzia delle Entrate con protocollo 15110608540710118-000001- AL N. 002109-serie 3T e codice identificativo del contratto TGS15T002109000GG, con durata del contratto dall’15-05-2015 al 14-05-2021 con importo canone di €. 10.200,00 annui, pari a €. 850,00

mensili.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1- SUB. 31 –BAR-

Il locale BAR al piano terra e' formato da un'area consumazione con banco tavoli e sedie , oltre al regolare anti bagno e bagno adeguato a persone con impedita capacita' motoria. Sul retro della zona lavorazione è presente un bagno per il personale ed un deposito. Antecedente l'ingresso e' presente sull'area esterna , una pedana in legno con un Dehors, dove sono presenti tavoli e divani, per la consumazione dei clienti.

Il locale è in buono stato di conservazione,accogliente e ben tenuto , del resto la struttura è molto recente e le finiture sono in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine, le porte interne in legno ; tutti gli impianti sono a norma di legge , e autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori, i pavimenti sono in ceramica, come pure i bagni e il ripostiglio.

LOTTO 2- SUB. 32 SALA GIOCHI

Il locale al piano terra e' attualmente non in uso , privo di mobilia ; anti bagno e bagni adeguati a persone con impedita capacita' motoria, completamente funzionanti, tutti i ripostigli, sale gioco, vani tecnici, e quant'altro in buono stato conservativo , pronto all'uso.

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine; tutti gli impianti sono a norma di legge , autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori, i pavimenti sono in ceramica, come pure i bagni e i ripostigli.

LOTTO 3- SUB. 35 UFFICIO

Il locale al piano primo e' attualmente in corso di costruzione , privo di impianti , massetti, sottofondi, pavimenti, rivestimenti , infissi interni;

solamente il balcone è stato completato.

Anche l'ingresso al piano terra per accedere al piano primo si trova nello stesso stato.

LOTTO 4- SUB. 45 NEGOZIO PARRUCCHIERA

Il negozio al piano terra , e' formato da sala di lavorazione e accoglienza, da due vani uso retro, oltre al regolare anti bagno e bagno adeguato a persone con impedita capacita' motoria. Il locale è in buono stato di conservazione, le pareti divisorie sono state realizzate con cartongesso e i pavimenti sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine, le porte interne in legno ; tutti gli impianti sono a norma di legge , autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori.

LOTTO 5- SUB. 46 NEGOZIO ABBIGLIAMENTO BIMBI

Il negozio al piano terra , è situato in angolo ed e' formato da sala di vendita , oltre al regolare anti bagno e bagno adeguato a persone con impedita capacita' motoria. Il locale è in buono stato di conservazione, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine, le porte interne in legno ; tutti gli impianti sono a norma di legge , autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori.

LOTTO 6- SUB. 47 NEGOZIO TATUAGGI

Il negozio al piano terra , è situato in angolo ed e' formato da ingresso - sala attesa , sala lavorazione per la realizzazione di tatuaggi, oltre al regolare anti bagno e bagno adeguato a persone con impedita capacita' motoria. Il locale è in buono stato di conservazione, pavimenti e rivestimenti in ceramica, parete

divisoria in cartongesso così come dichiarato nella voce urbanistica .

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine, le porte interne in legno ; tutti gli impianti sono a norma di legge , autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori.

Urbanisticamente il locale è regolare , mentre invece la planimetria catastale non corrisponde perfettamente, in quanto non è stata inserita la parete divisoria creata per la lavorazione.

LOTTO 7- SUB. 48 –PIZZERIA

Il locale ad uso pizzeria al piano terra e' formato da un'area consumazione con banco ,tavoli e sedie , oltre al regolare anti bagno e bagno adeguato a persone con impedita capacita' motoria. Oltre a cio' , è presente un'area adibita a laboratorio per la preparazione dei cibi, una dispensa, e infine lo spogliatoio del personale con relativo bagno. Antecedente l'ingresso e' presente sull' area esterna, una pedana in legno con pergolato in legno, dove sono presenti tavoli e sedie per la consumazione dei clienti.

Il locale è in buono stato di conservazione, accogliente e ben tenuto , e le finiture sono in buono stato conservativo.

Gli infissi esterni sono formati da grandi vetrine, le porte interne in legno ; tutti gli impianti sono a norma di legge , e autonomi, e sono stati depositati con la fine lavori, i pavimenti sono in ceramica, come pure i bagni e il ripostiglio.

RIEPILOGO

La sottoscritta , dopo avere svolto gli opportuni rilievi in loco e avere confrontato quanto rilevato con la documentazione urbanistica ritrovata, ritiene di poter dichiarare che lo stato dei luoghi è corrispondente con le concessioni edilizie, tranne l'ufficio al piano primo che è ancora in corso di definizione.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTO 1- SUB. 31 –BAR- Mq. 70

LOTTO 2- SUB. 32 SALA GIOCHI Mq,166

LOTTO 3- SUB. 35 UFFICIO Mq. 121

LOTTO 4- SUB. 45 NEGOZIO PARRUCCHIERA Mq. 67

LOTTO 5- SUB. 46 NEGOZIO ABBIGLIAMENTO BIMBI Mq. 71

LOTTO 6- SUB. 47 NEGOZIO TATUAGGI Mq.45

LOTTO 7- SUB. 48 –PIZZERIA Mq.96

DIVISIBILITA'

La divisibilita' è gia' avvenuta , prendendo in considerazione tutte le unita' separatamente, e considerandole LOTTI UNICI , cosi come evidenziato sopra.

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato, esperite presso gli operatori settoriali, e dalle tabelle OMI fornite dagli uffici competenti, la sottoscritta, ritiene di potere indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimato a misura**, cosi come segue:

LOTTO 1- SUB. 31 –BAR-

Mq. 70 x €/mq.1.600 = €. **112.000,00**

LOTTO 2- SUB. 32 SALA GIOCHI

Mq,166 x €/mq.1.300 = €. 215.800,00 arrotondato a €. **216.000,00**

LOTTO 3- SUB. 35 UFFICIO

Mq. 121 x €.850.00 = €. 102.850,00 arrotondato a €. **103.000,00**

LOTTO 4- SUB. 45 NEGOZIO PARRUCCHIERA

Mq. 67 x €1.600,00 = € 107.200,00 arrotondato a € **107.000,00**

LOTTO 5- SUB. 46 NEGOZIO ABBIGLIAMENTO BIMBI

Mq. 71 x €1.600,00 = € 113.600,00 arrotondato a € **114.000,00**

LOTTO 6- SUB. 47 NEGOZIO TATUAGGI

Mq.45 x €1.600,00 = € **72.000,00**

LOTTO 7- SUB. 48 -PIZZERIA

Mq.96 x €1.600,00 = € **153.600,00** arrotondato a € **154.000,00**

VALORE COMMERCIALE IN LIBERO MERCATO DEL BENE

V.P.R. (Valore di pronto realizzo)

La sottoscritta ritiene di ridurre il Valore Commerciale del bene del 10% , per una piu' facile operazione di vendita, pertanto il Valore dei beni viene computato in :

LOTTO 1- SUB. 31 -BAR-

€ 112.000,00 – 10% (11.200,00) = € 100.800,00 arrotondato a € **101.000,00**

LOTTO 2- SUB. 32 -SALA GIOCHI-

€ 216.000,00– 10% (21.600,00) = € 194.400,00 arrotondato a € **194.000,00**

LOTTO 3- SUB. 35 -UFFICIO -

€ 103.000,00– 10% (10.300,00) = € 92.700,00 arrotondato a € **93.000,00**

LOTTO 4- SUB. 45 -NEGOZIO PARRUCCHIERA-

€ 107.000,00 – 10% (10.700,00) = € 96.300,00 arrotondato a € **96.000,00**

LOTTO 5- SUB. 46 -NEGOZIO ABBIGLIAMENTO BIMBI -

€ 114.000,00– 10% (11.400,00) = € 102.600,00 arrotondato a € **103.000,00**

LOTTO 6- SUB. 47 -NEGOZIO TATUAGGI -

€ 72.000,00– 10% (7.200,00) = € 64.800,00 arrotondato a € **65.000,00**

LOTTO 7- SUB. 48 -PIZZERIA-

€. 154.000,00– 10% (15.400,00) = €. 138.600,00 **arrotondato a €. 139.000,00**

TOTALE VALORE IMMOBILI

€. 101.000,00 + €. 194.000,00 + €. 93.000,00 + €. 96.000,00 + €. 103.000,00 +

€. 65.000,00 + €. 139.000,00 = €. 791.000,00 (settecentonovantunomilaeuro)

Nella fiducia di avere svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta Geom. Randi Annarita, si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento , fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna 08/08/2017

IL C.T.U geom. Annarita Randi