

TRIBUNALE DI RAVENNA

(sez. civile Uff. Esec. Imm.)

G.E.: Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.T.U. : xxxxxxxxxxxxxxx

<p>Esec. Imm.</p> <p>R.G.E. 373/2015</p> <p>Contro</p> <p>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</p>
--

RELAZIONE INTERNET DEL C.T.U.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.

LOTTO 1

Fabbricato ad uso civile abitazione, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva di mq.1422, sito nel Comune di Cervia, frazione Castiglione, Via Tortora, 5, sviluppatosi su tre piani, terra, primo, secondo (sottotetto), composto al piano terra da disimpegno, ripostiglio, sgombero, cantina, centrale termica, bagno, deposito, tre servizi, portico, garage e scala interna di collegamento al piano primo, da cui si accede anche da una scala esterna, composto di ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, tre camere, terrazzo e balcone ed al piano secondo di tre vani sottotetto.

LOTTO 2

Terreno in unico corpo composto da due particelle adiacenti tra loro, senza sovrastanti fabbricati, non urbanizzato, della superficie di mq. 5783, sito in Comune di Cervia Via Bucaneve, secondo il certificato di destinazione urbanistica "aree di espansione residenziale", regolamentata dall'art. 32 dello strumento urbanistico vigente PRG, inoltre a seguito dell'adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 "ambito consolidato a prevalente funzione abitativa" al PSC, "tessuti residenziali a media densità con scheda di assetto n. 7" del RUE.

LOTTO 3

Terreno in unico corpo composto da diverse particelle contigue tra loro, senza sovrastanti fabbricati, non urbanizzato, della superficie di mq. 10.559, sito nel Comune di Cervia, località Savio, Via Tevere, Via Reno, Via Adige, secondo il certificato di destinazione urbanistica "aree residenziale semintensiva con obbligo di formazione del piano esecutivo C2", regolamentata dall'art. 26 dello strumento urbanistico vigente PRG; inoltre a seguito dell'adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42

del 15/06/2017 “Ambiti ad alta vocazione agricola” del PSC, “ambiti ad alta vocazione produttiva agricola” del RUE.

LOTTO 4

Terreno in unico corpo composto da diverse particelle contigue tra loro, senza sovrastanti fabbricati, non urbanizzato, della superficie di mq. 3402, sito nel Comune di Cervia Via Albano, secondo il certificato di destinazione urbanistica “spina per nuovi servizi urbani De3”, regolamentata dall’art. 28.3 dello strumento urbanistico vigente PRG; inoltre a seguito dell’adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 “Ambito da riqualificare” del PSC, “ambito da riqualificare” del RUE.

2) IDENTIFICATIVI CATASTALI

LOTTO 1

Alla data del 06/04/2017, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, attualmente i beni risultano così censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 27 Particella 364:

Sub 1, Via Tortora, 5, piano T-1-2, Cat. A/7, Classe 3, Vani 11, RC € 1761,12;

Sub 2, Via Tortora, 5 piano T, Cat. C/6, Classe 2, consistenza mq. 16, RC € 85,11;

Sub 3, B.C.N.C.

Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 27 Particella 364 Ente Urbano mq. 1422

(ALL 2 e 3)

LOTTO 2

Alla data del 06/04/2017, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, attualmente i beni risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 33 Particelle:

25 Seminativo Arborato, Cl. 4, mq. 3.149, R.D. € 15,81, R.A. € 17,08;

28 Seminativo, Cl. 4, mq. 2.634, R.D. € 13,22, R.A. € 14,28.

(ALL. 2 e 3)

LOTTO 3

Alla data del 06/04/2017, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, attualmente i beni risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 4 Particelle:

202 Seminativo, Cl. 3, mq. 2.649, R.D. € 13,30, R.A. € 14,36;

274 Seminativo, Cl. 3, mq. 400, R.D. € 2,01, R.A. € 2,17;

281 Seminativo, Cl. 3, mq. 736, R.D. € 3,69, R.A. € 3,99;

744 Seminativo, Cl. 3, mq. 5.036, R.D. € 25,28, R.A. € 27,31;

739 Frutteto, Cl. 2, mq. 1.739, R.D. € 43,62, R.A. € 17,50.

(ALL. 2 e 3)

LOTTO 4

Alla data del 06/04/2017, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, attualmente i beni risultano così censiti:

Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 42 Particelle:

833 Vigneto, Cl. 2, mq. 1.552, R.D. € 16,75, R.A. € 16,03;

880 Frutteto, Cl. 2, mq. 1.750, R.D. € 43,92, R.A. € 17,62;

881 Frutteto, Cl. 2, mq. 100, R.D. € 2,51, R.A. € 1,01.

(ALL 2 e 3)

3) CONFINI

LOTTO 1

Con via Tortora, particelle 104, 186, 187, 188 e 500, salvo altri.

LOTTO 2

Con via Bucaneve, particelle 1523, 1975, 1226, 1865, 1864, 1606, via Delle Ginestre, 1628, 1526, salvo altri.

LOTTO 3

Con la via Tevere, via Reno, via Adige, particelle 594, 90, 860, 859, 411, salvo altri.

LOTTO 4

Con particelle 71, 802, 236, 1571, 834, 826, 252, salvo altri.

4) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO 1

Intero fabbricato con corte di pertinenza e garage di cui ai Sub 1-2 - 3, libero da cose e persone, si presenta in stato di abbandono con evidenti danni da atti vandalici, da ristrutturare. Non risultano contratti di locazione e/o comodato. Vedi foto (ALL 1 LOTTO 1)

LOTTO 2

Apprezzamento di terreno libero, non coltivato, recintato con pali in ferro e rete metallica plastificata sulle vie pubbliche e dalle recinzioni dei lotti adiacenti. Non risultano contratti di locazione e/o comodato. Vedi foto (ALL 1 LOTTO 2)

LOTTO 3

Apprezzamento di terreno libero, coltivato in parte, delimitato dalle recinzioni dei lotti adiacenti, non risultano comodati, contratti d'affitto, opponibili. Sul terreno, vicino a via Tevere insiste un container ed attrezzi agricoli, anche in adiacenza al mappale 662 insistente sulla particella 744 vi è un prefabbricato leggero (Casamatta), entrambi da liberare all'atto di trasferimento. Non risultano contratti di locazione e/o comodato. Vedi foto (ALL 1 LOTTO 3)

LOTTO 4

Apprezzamento di terreno occupato con contratto di comodato gratuito, registrato a Ravenna il 08/09/2009, n. 5949 serie 3, stipulato il 31/08/2009, con risoluzione a semplice richiesta del Comodante con preavviso scritto di almeno 12 mesi anticipati, non opponibile alla procedura esecutiva in quanto COMODATO GRATUITO E SENZA DATA DI SCADENZA. (ALL. 5) e foto (ALL 1 LOTTO 4)

5) REGIME PATRIMONIALE

Beni in piena proprietà per 1/1, dell'esecutato: xxxxxxxxxxxxxxxx CF - P. Iva xxxxxxxxxxxxxxxx.

6) REGIME FISCALE

Beni soggetti ad imposta di legge.

7) PROVENIENZA DEL BENE, VINCOLI E SERVITU'

LOTTO 1

La documentazione ipocatastale con certificato notarile, del 15/01/2016, è stato depositato in tribunale in data 28/01/2016, ed è stato reperito copia del titolo di provenienza, con vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuto al debitore in forza dell'atto di compravendita, che si allega in copia (ALL. 7), e forma parte integrale della presente perizia e consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna.

LOTTO 2

La documentazione ipocatastale con certificato notarile, del 15/01/2016, è stato depositato in tribunale in data 28/01/2016, ed è stato reperito copia del titolo di provenienza, con vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuto al debitore in forza dell'atto di compravendita, che si allega in copia (ALL. 7), e forma parte integrale della presente perizia e consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna.

LOTTO 3

La documentazione ipocatastale con certificato notarile, del 15/01/2016, è stato depositato in tribunale in data 28/01/2016, e sono stati reperiti copie dei titoli di provenienza, con vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuto al debitore in forza degli atti di compravendita, che si allegano in copia (ALL. 7), e formano parte integrale della presente perizia e consultabili presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna.

LOTTO 4

La documentazione ipocatastale con certificato notarile, del 15/01/2016, è stato depositato in tribunale in data 28/01/2016, ed è stato reperito copia del titolo di provenienza, con vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuto al debitore in forza dell'atto di compravendita, che si allega in copia (ALL. 7), e forma parte integrale della presente perizia e consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna.

8) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Per dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla relazione ipocatastale aggiornata al 10/08/2017 e allegata alla presente perizia. (ALL. 4).

9) CONFORMITA' EDIFICATORIA

LOTTO 1

Intero fabbricato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 182/355 rilasciata dal Comune di Cervia in data 19 giugno 1980 e relativa Variante essenziale Concessione Edilizia n. 198/392 rilasciata in data 3 giugno 1982. Risulta inoltre per l'immobile oggetto di perizia, Concessione Edilizia in Sanatoria n.

230/1220 rilasciata dal Comune di Cervia in data 8 novembre 2001, per ampliamento edificio ad uso residenziale con realizzazione di C.T. e ripostiglio e difformità interne ed esterne. (ALL. 3)

LOTTO 2

Trattandosi di appezzamento di terreno edificabile senza fabbricati, la pratica richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cervia consiste nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 6), il quale documenta l'area in oggetto come "aree di espansione residenziale", regolamentata dall'art. 32 dello strumento urbanistico vigente PRG; inoltre a seguito dell'adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 "Ambito consolidato a prevalente funzione abitativa" del PSC, "tessuti residenziali a media densità con scheda di assetto – n. 7" del RUE

LOTTO 3

Trattandosi di appezzamento di terreno edificabile senza fabbricati, la pratica richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cervia consiste nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 6), il quale documenta l'area in oggetto come "aree residenziale semintensiva con obbligo di formazione del piano esecutivo C2", regolamentata dall'art. 26 dello strumento urbanistico vigente PRG; inoltre a seguito dell'adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 "Ambiti ad alta vocazione agricola" del PSC, "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" del RUE

LOTTO 4

Trattandosi di appezzamento di terreno edificabile senza fabbricati, la pratica richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cervia consiste nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALL. 6), il quale documenta l'area in oggetto come "spina per nuovi servizi urbani De3", regolamentata dall'art. 28.3 dello strumento urbanistico vigente PRG; inoltre a seguito dell'adozione del PSC e RUE con delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 "Ambito da riqualificare" del PSC, "ambito da riqualificare" del RUE.

9.1) Regolarità amministrativa (edilizio - urbanistica)

LOTTO 1

L'edificio risulta negli strumenti urbanistici del comune di Cervia al PRG "area residenziale estensiva – satura o di completamento B4" art. 25 ed al RUE adottato il 15.06.2017 "ambito consolidato a prevalente funzione abitativa";

dal confronto fra i luoghi e le planimetrie catastali, ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230/1220, in sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U. **non ha riscontrato irregolarità edilizio - urbanistiche.**

9.2) Idoneità all'uso

Allo stato attuale l'immobile **non è abitabile.**

10) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

10.1) Caratteristiche dimensionali :

LOTTO 1

Intero fabbricato, comune di Cervia Foglio 27 particella 364 sub 1 – 2

Piano Terra e così composto:

- portico di circa mq. 10,60;
- servizio di circa mq. 54,18;
- disimpegno di circa mq. 9,50;
- servizio di circa mq. 16,80;
- bagno di circa mq. 7,12;
- cantina di circa mq. 15,58;
- sgombero di circa mq. 12,09;
- ripostiglio di circa mq. 9,64;
- deposito di circa mq. 14,50;
- centrale termica di circa mq. 9,00;
- garage di circa mq. 16,50;
- Corte esclusiva di circa mq. 1.209.

Piano Primo così composto:

- portico di circa mq. 35,30;
- soggiorno di circa mq. 54,76;
- cucina di circa mq. 16,00;
- disimpegno di circa mq. 9,97;
- bagno di circa mq. 11,36;
- letto di circa mq. 11,21;
- letto di circa mq. 15,99;
- letto di circa mq. 17,80;
- bagno di circa mq. 5,60;
- balcone di circa mq. 4,60;
- portico di circa mq. 10,45.

LOTTO 2

Terreno in Comune di Cervia Foglio 33 particelle 25 e 28, privo di fabbricati, edificabile, sottoposto a scheda d'intervento, in base al Rue adottato indice d'intervento 0,18 mq/mq della superficie totale con cessione del 50% e realizzazione degli standard urbanistici.

Lotto di forma regolare ubicato in zona periferica vicinanze Terme, inserito in un contesto residenziale ben curato, il terreno è recintato da pali in ferro con rete plastificata, servito da due strade di lottizzazione la Via Bucaneve e Via Delle Ginestre. Lotto non coltivato, mantenuto a verde con taglio periodico della vegetazione. Vedi Foto (ALL. 1 LOTTO 2)

LOTTO 3

Terreno in Comune di Cervia Foglio 4 particelle 202, 274, 281, 739 e 744, privo di fabbricati, non edificabile, in base al Rue adottato “ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Lotto di forma regolare ubicato in zona extraurbana frazioni minori Savio di Cervia, il terreno è ubicato all'estremità della zona residenziale di Savio di Cervia e l'asse ferroviario, ci si accede da tre strade, Via Tevere, Via Reno e Via Adige. Lotto coltivato in parte, mantenuto a verde con periodico taglio della vegetazione. Vedi Foto (ALL. 1 LOTTO 3)

LOTTO 4

Terreno in Comune di Cervia Foglio 42 particelle 833, 880 e 881, privo di fabbricati, ambito da riqualificare residenziale, edificabile sottoposto a piano particolareggiato, in base al Rue adottato indice d'intervento da calibrare in rapporto all'edificazione con realizzazione degli standard urbanistici ed opere di urbanizzazione.

Lotto di forma regolare ubicato in zona periferica Malva Sud, inserito in un contesto residenziale di completamento e da riqualificare, il terreno è recintato da pali in ferro con rete plastificata, con accesso da Via Albano. Lotto non coltivato, attualmente in comodato d'uso gratuito non opponibile, da liberarsi al decreto di trasferimento. Vedi Foto (ALL. 1 LOTTO 4)

10.2) Tipologia costruttiva LOTTO 1:

Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono di tipo misto in c.a. e muratura, con solai in laterocemento intonacati, facciate esterne intonacate tinteggiate. Fabbricato senza ascensore.

10.3) Stato di conservazione LOTTO 1

L'immobile sia all'interno che all'esterno risulta in stato di abbandono, non abitabile, necessita di intervento di ristrutturazione, come si può vedere dalla documentazione fotografica (ALL. 1).

10.4) Finiture interne LOTTO 1

Gli ambienti principali hanno pavimenti in cotto, alcuni erano in legno, i bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli infissi in legno verniciato con doppio vetro-camera, e persiane in legno, porte in legno tamburato. Vedi documentazione fotografica (ALL. 1)

Il piano secondo sottotetto risulta non praticabile in quanto accessibile solo attraverso piccola botola nel solaio senza scala ed è allo stato grezzo senza intonaci e pavimento, vedi documentazione fotografica (ALL. 1)

10.5) Impianti LOTTO 1

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento con caldaia a gas a produzione di acqua calda sanitaria. Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti (legge 46/90).

11) DIVISIBILITA'

Con riferimento a quanto richiesto dal Giudice con il quesito n. 21 "precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o più lotti", il sottoscritto C.T.U. fatte tutte le considerazioni del caso, **per una migliore opportunità della vendita**, ritiene che il beni oggetto dell'intera esecuzione vadano posti in vendita **in 4 LOTTI** e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come già identificati catastalmente, con vincoli e servitù apparenti, patti e condizioni e non come pervenuti al debitore in forza degli atti di compravendita.

12) CONSISTENZA COMMERCIALE

12.1) Totale superfici lorde:

LOTTO 1

- Locali a servizio al piano terra di circa mq. 182 lordi;
- Garage al piano terra di circa mq. 20 lordi;
- Portico piano terra di circa mq. 11;
- Locali di civile abitazione al piano primo di circa mq. 172;
- Porticati e balconi piano primo di circa mq. 50;
- Vani sottotetto al piano secondo di circa mq. 186;
- Corte di pertinenza esclusiva escluso sedime edificato di circa mq. 1209.

LOTTO 2

- Terreno con superficie commerciale mq. 5783

LOTTO 3

- Terreno con superficie commerciale mq. 10.560

LOTTO 4

- Terreno con superficie commerciale mq. 3.402

Il C.T.U. precisa che le superfici sopra esposte sono da considerarsi puramente indicative, in quanto riportate al solo fine illustrativo e necessarie per la determinazione del valore.

I beni in esame verranno posti in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e diritto in cui si trovano come pervenuto all'attuale proprietario esecutato.

13) METODO DI STIMA IN LIBERO MERCATO

13.1) Considerazioni generali attinenti la valutazione dell'immobile

LOTTO 1

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è nella fascia residenziale della frazione di Castiglione di Cervia.

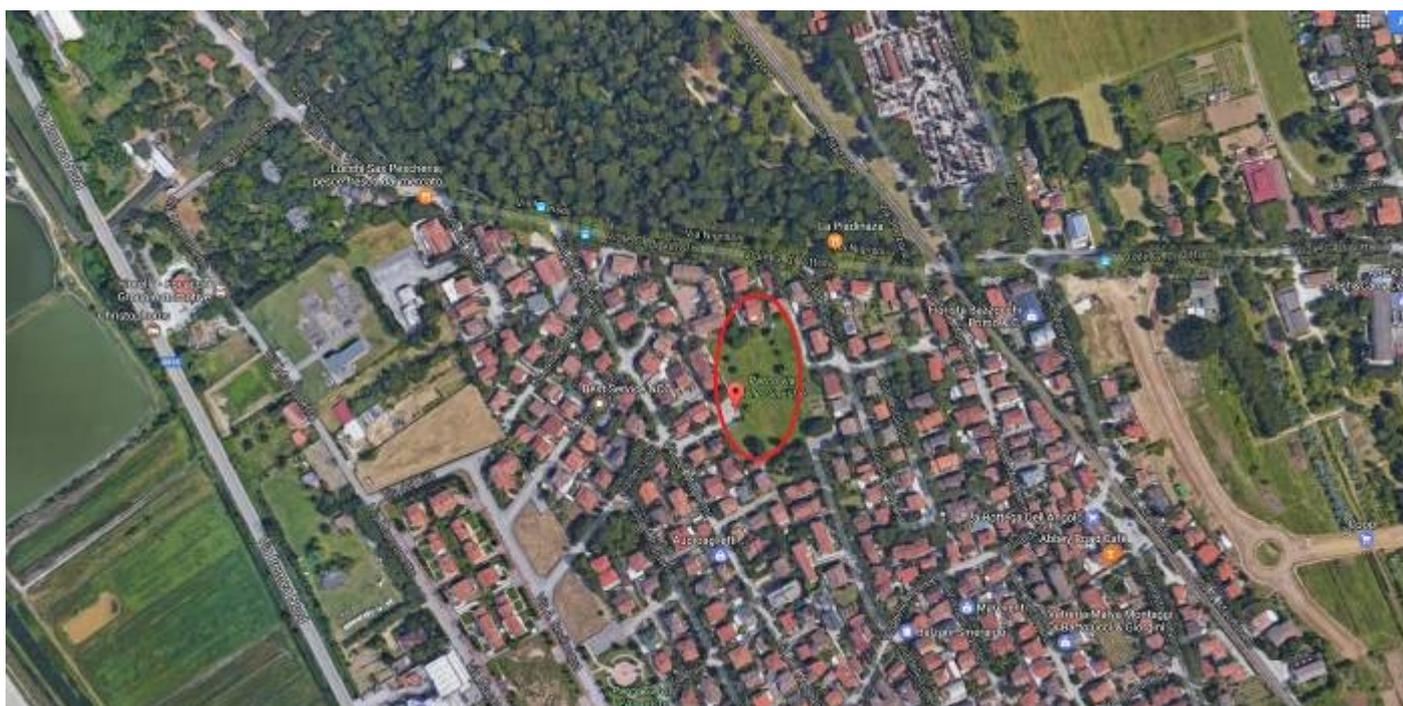
Per maggiori dettagli circa l'ubicazione dell'immobile, si riporta di seguito una immagine satellitare della località e con un cerchio di colore rosso si indica l'esatta posizione dell'immobile visionabile su google alle coordinate Lat: 44.2646158 Long:12.2621076.



LOTTO 2

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è nella fascia periferica Malva Nord /Terme di Cervia, in area residenziale.

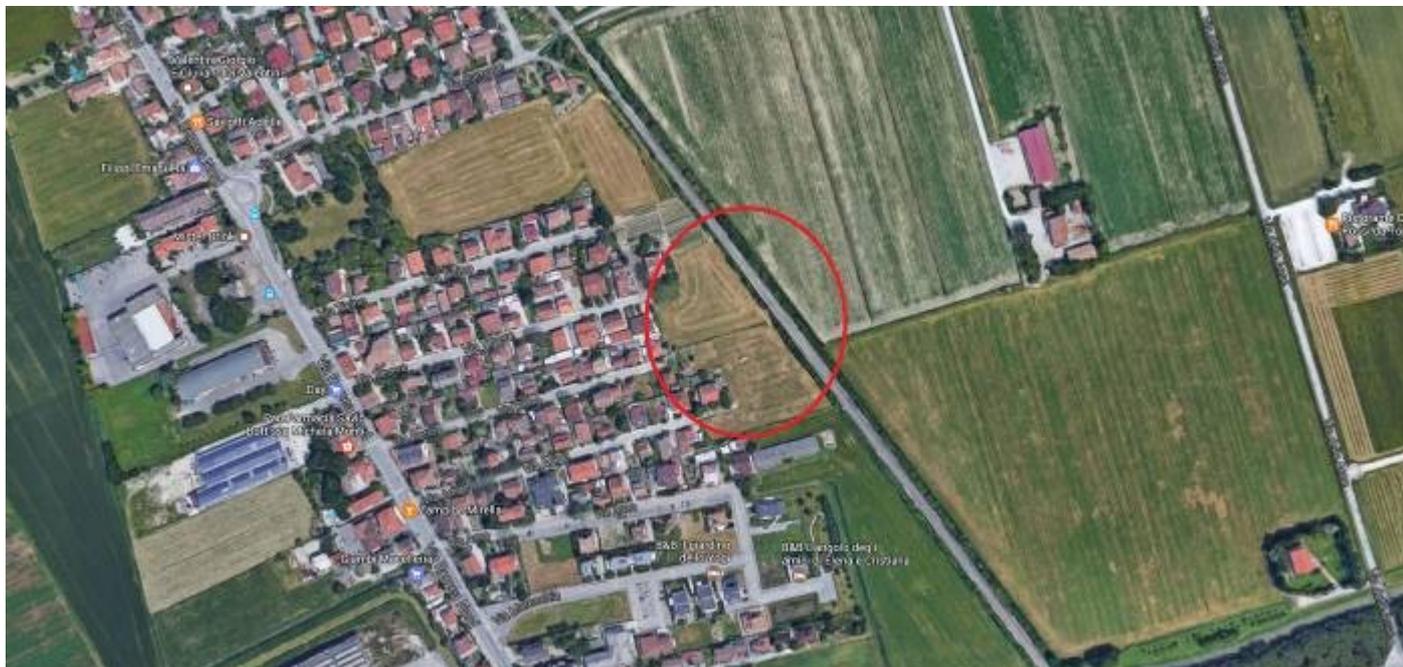
Per maggiori dettagli circa l'ubicazione dell'immobile, si riporta di seguito una immagine satellitare della località e con un cerchio di colore rosso si indica l'esatta posizione dell'immobile visionabile su google alle coordinate Lat: 44,2652507 Long:12.3362393.



LOTTO 3

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è nella fascia extraurbana zona rurale frazioni minori di Cervia, in località Savio di Cervia, in adiacenza all'area residenziale.

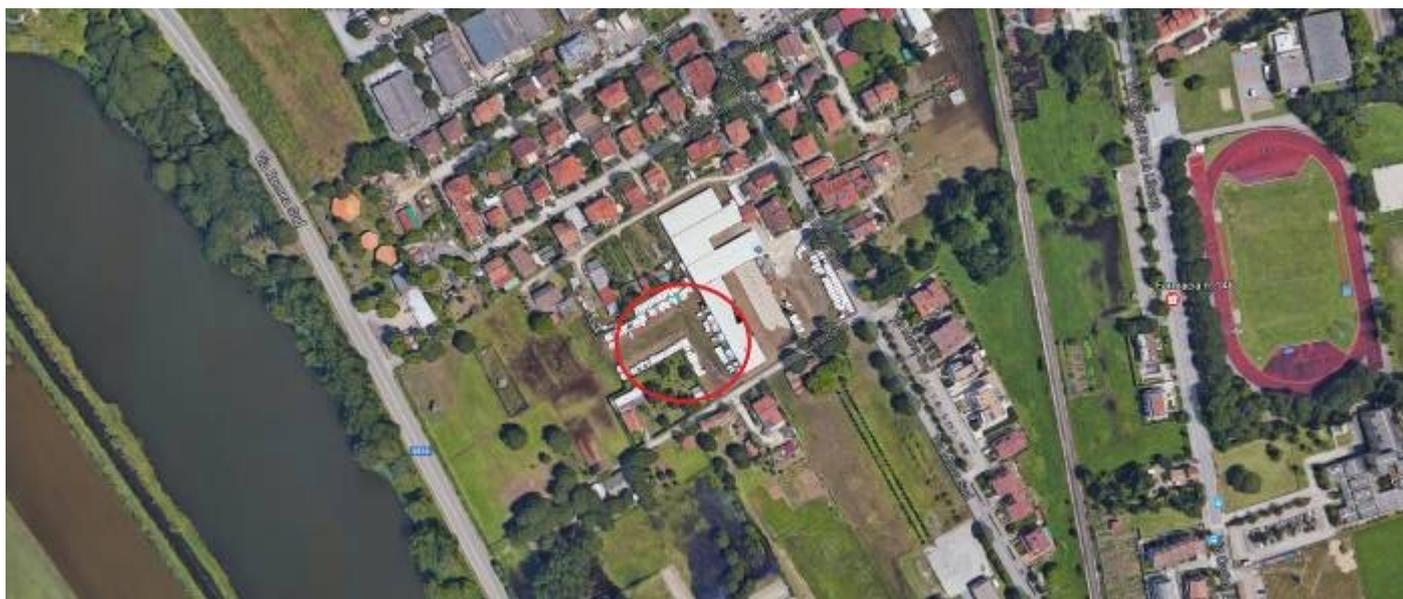
Per maggiori dettagli circa l'ubicazione dell'immobile, si riporta di seguito una immagine satellitare della località e con un cerchio di colore rosso si indica l'esatta posizione dell'immobile visionabile su google alle coordinate Lat: 44.2958647 Long:12.3081763.



LOTTO 4

La zona in cui è ubicato il bene oggetto della presente perizia è nella fascia periferica Malva Sud /Terme di Cervia, in area residenziale.

Per maggiori dettagli circa l'ubicazione dell'immobile, si riporta di seguito una immagine satellitare della località e con un cerchio di colore rosso si indica l'esatta posizione dell'immobile visionabile su google alle coordinate Lat: 44.2491512 Long:12.3497898.



13.2) Metodologia estimativa

Sulla base degli elementi reperiti e sentiti gli operatori del luogo, si ritiene che la stima per comparazione dei prezzi sia la più attendibile per la determinazione del valore commerciale in libero mercato dell'immobile, la stima per comparazione consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona.

Sono stati quindi direttamente acquisiti dal sito dell'Agenzia del Territorio, Quotazioni immobiliari OMI dati relativi a beni aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona, riguardanti contrattazioni

avvenute concretamente negli ultimi tempi.

Al valore verrà applicato il deprezzamento per deterioramento fisico del bene tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della commerciabilità, tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un pronto realizzo, trattandosi di beni sottoposti a esecuzione immobiliare.

14) STIMA DEL BENE

LOTTO 1

Di norma il parametro su cui si basa la stima per comparazione è il valore medio a metro quadrato di superficie lorda dell'immobile (SEL), si determina il valore al mq di superficie convenzionale calcolata come da Rapporti Mercantili reperiti dal Segmento di Mercato.

Tutto ciò premesso e **considerando lo stato occupazionale e di manutenzione** del singolo bene, lo scrivente reputa che il valore per l'abitazione (villa), **possa essere di €/mq 600,00** che si applica alla sup. lorda.

14.1) Valore per comparazione in libero mercato calcolato sulla superficie lorda

UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1	Sup. mq.		Coeff.	=	Sup. conv. mq.		€/mq.	=	Valore €.
Superfici accessorie piano terra	182	X	0,50	=	91	X	600	=	54.600
Portico piano terra	11	X	0,30	=	3,30	X	600	=	1.980
Garage piano terra	20	X	0,50	=	10	X	600	=	6.000
Superficie principale piano primo	172	X	1	=	172	X	600	=	103.200
Portici, balconi piano primo	50	X	0,35	=	17,50	X	600	=	10.500
Vani sottotetto piano secondo	186	X	0,15	=	27,90	X	600	=	16.740
Corte esclusiva senza sedime fabb. e ½ fronte strada	1.113	X	0,096	=	107	X	600	=	64.200
Totale complessivo in libero mercato arrotondato									€ 257.000

LOTTO 2

Come già detto nella determinazione del bene, trattandosi di piena proprietà di appezzamento di terreno senza fabbricati, edificabile secondo le norme urbanistiche di cui all'allegato C.D.U. rilasciato dal comune di Cervia, sito in Comune di Cervia, zona periferica Malva Nord vicino Terme in Via Bucaneve.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale del bene

in argomento **stimato a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DELL'INTERO BENE €. **1.445.000**

(euro unmilionequattrocentoquarantacinque mila)

LOTTO 3

Come già detto nella determinazione del bene, trattandosi di piena proprietà di appezzamento di terreno senza fabbricati, non edificabile secondo le norme urbanistiche di cui all'allegato C.D.U. rilasciato dal comune di Cervia, sito in Comune di Cervia, zona extraurbana, rurale, frazioni minori, località Savio di Cervia Via Tevere, Via Reno, Via Adige.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale del bene in argomento **stimato a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DELL'INTERO BENE €. **150.000**

(euro centocinquantamila)

LOTTO 4

Come già detto nella determinazione del bene, trattandosi di piena proprietà di appezzamento di terreno senza fabbricati, edificabile secondo le norme urbanistiche di cui all'allegato C.D.U. rilasciato dal comune di Cervia, sito in Comune di Cervia, zona periferica Malva Sud in Via Albano.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale del bene in argomento **stimato a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DELL'INTERO BENE €. **510.000**

(euro cinquecentosettantamila)

15) COMMERCIALIZZABILITA'

Tenuto conto della tipologia degli immobili, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, si reputa che la commerciabilità sia DISCRETA.

16) RIEPILOGO E CONCLUSIONE

Il sottoscritto, tenuto conto dello scopo della presente perizia che è quello di addivenire quanto prima ad un **pronto realizzo** evitando, per quanto possibile aste deserte e lungaggini per la procedura, e per l'assenza della garanzia per vizi del bene, tenuto conto dell'attuale situazione occupazionale dei beni, PROPONE di ridurre il valore commerciale sopra esposto del 10%, ponendo la vendita dei beni nello stato di fatto e diritto in cui si trova, **a corpo e non a misura.**

LOTTO 1

V.P.R. pari a = € 257.000 x 0,9 = € 231.300 arrotondato ad € 231.000 (duecentotrentuno mila euro/00)

LOTTO 2

V.P.R. pari a = € 1.445.000 x 0,9 = € 1.300.500 arrotondato ad **€ 1.300.000 (unmilionetrecento mila euro/00)**

LOTTO 3

V.P.R. pari a = € 150.000 x 0,9 = € 135.000 arrotondato ad **€ 135.000 (centotrentacinque mila euro/00)**

LOTTO 4

V.P.R. pari a = € 510.000 x 0,9 = **€ 459.000 (quattrocentocinquantanove mila euro/00)**

Il sottoscritto, nella consapevolezza di avere svolto scrupolosamente le indagini di mercato e tutte le verifiche e ricerche utile alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia e rassegna la presente relazione composta da n. 13 pagine, oltre agli allegati richiamati in seguito.

Con Osservanza
Faenza, 18/08/2017

IL C. T.U.
Ruggero Geom. Rava

Allegati:

- ALL. 1 Documentazione fotografica (allegata alla relazione per pubblicità e depositato in Cancelleria);
- ALL. 2 E.P., estratto mappa, planimetrie (allegate alla relazione per pubblicità e depositato in Cancelleria);
- ALL. 3 Autorizzazioni Edilizie, visure catastali (depositato in Cancelleria);
- ALL. 4 Relazione ipocatastale (depositato in Cancelleria).
- ALL. 5 Contratto d'affitto (depositato in Cancelleria).
- ALL. 6 Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato alla relazione per pubblicità e depositato in Cancelleria)
- ALL. 7 Atti di Provenienza (depositato in Cancelleria)